Bundel - Raadscommissie van 4 december 2024

Agenda bijlagen

Korte Weergave raadscommissie 4 december 2024
Ondertiteling raadscommissie 4 december 2024

1 Opening en mededelingen

2 Vaststelling agenda

3 Rondvraag Publiek
De heer Cor Zijm spreekt in (over o.a. locaties Jozefschool, verpleeghuis en Fontein).

4 Rondvraag Commissieleden

5 Parapluplan Verblijfsrecreatie

Vaststellen Parapluplan
Het college stelt de raad voor het Paraplu-bestemmingsplan Verblijfsrecreatie vast te stellen. Het startschot hiervoor werd gegeven met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) in 2022 en de oproep tot heldere regelgeving. Het Parapluplan wijzigt de geldende bestemmingsplannen (die sinds 1 januari jl. het (tijdelijk) omgevingsplan vormen).
Eind januari 2023 is het Ontwerp Parapluplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarop kwamen 115 zienswijzen binnen. De reactie van de gemeente op de zienswijzen is in de Nota van Zienswijzen opgenomen. Het gaat om een integraal nieuw advies met een aangepaste Nota van Zienswijzen en gewijzigde teksten ten opzichte van die van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan.
Amendementen en moties
Op 14 december 2022 heeft de raad bij de behandeling van het ontwerp-parapluplan het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' aangenomen. Het college adviseert deze ongedaan te maken.
Op 10 juli 2024 zijn 7 moties aangenomen die zijn verwerkt in het Parapluplan. Die moties hadden onder andere betrekking op pipowagens en het 'maximaal 20% verstenen' van kampeerplaatsen op recreatiebedrijven met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen'. Naar de mening van het college kleven aan laatstgenoemde motie juridische en financiële risico's. Vandaar dat wordt voorgesteld een voorziening op te nemen.
Logies met ontbijt
Alle locaties die logies met ontbijt willen beginnen na de datum van inwerkingtreding van het parapluplan moeten voldoen aan de nieuwe regels. Bestaande logies met ontbijt adressen kunnen het gebruik voor logies met ontbijt voortzetten als zij (blijven) voldoen aan de eisen uit de geldende bestemmingsplannen (zoals ondergeschiktheid, maximaal drie kamers en zes slaapplaatsen als dit ondergeschikt is en in de woning). Juridisch kan dit niet in 1 regeling worden geregeld. Er zijn straks dus 2 regelingen voor logies met ontbijt: 1 voor bestaande en 1 voor nieuwe locaties.
De vervolgstappen
Het college stelt de gemeenteraad voor de 'Nota van Zienswijzen' vast te stellen en het - naar aanleiding van de moties in de raadscommissie van 10 juli 2024 - aangepaste Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen.
Na de vaststelling wordt het Paraplubestemmingsplan voor een reactie naar de provincie gestuurd en wordt het 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.
In de volgende vergaderingen is het paraplu-bestemmingsplan eerder besproken:
- Raadscommissie van woensdag 6 maart 2024
- Raadscommissie van woensdag 26 juni 2024
- Raadsvergadering van woensdag 10 juli 2024
Insprekers:
1. De heer Mast
2. De heer De Graaf (namens TOP)
3. Mevrouw Krijger (namens HISWA-RECRON)
Behandelwijze:
We starten uiteraard met de insprekers.
Daarna zal de behandeling in deze volgorde van onderwerpen plaatsvinden:
(Inpassing bij) omzetting, verstening, met daarbij de motie 'maximaal 20%'
(Recreatie-appartementen in) stolpen
Logies met ontbijt
Kamperen bij de boer
Landschappelijke inpassing bij Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen
Innovatieve kampeermiddelen
Groepsaccommodaties
Pipowagens
Overige onderwerpen, die fracties nog willen aansnijden, voor zover die niet zijn in te passen bij de 8 thema's benoemde thema's.
Vragen aan het college:
Bij elk van de thema's is ruimte voor politieke vragen aan het college (we gaan ervanuit dat alle technische/feitelijke vragen al gesteld zijn dan wel alsnog – buiten de vergadering om en via de griffie – ambtelijk worden uitgezet.)

Dossier 2098 voorblad
Bestuurlijk Advies OUD
Bestuurlijk advies NIEUW
Bijlage 1. Nota van Zw Parapluplan verblijfsrecreatie nov 24 OUD
Bijlage 1. Nota van Zw Parapluplan verblijfsrecreatie vs 4 def NIEUW
Bijlage 1. Nota van Zw Parapluplan verblijfsrecreatie vs 4 def NIEUWST (per 28-11-2024)
Bijlage 2. Tekst van Parapluplan Verblijfsrecreatie vs Ontwerp Parapluplan vs 3 OUD
Bijlage 2. Het Parapluplan inclusief aanpassingen Ontwerpplan NIEUW
Bijlage 2. Het Parapluplan inclusief aanpassingen Ontwerpplan NIEUWST (per 28-11-2024)
Bijlage 3. Advies van KBG aan college def
Bijlage 4. Reactie college op advies KBG

Bijlage 5. Toelichtend schema veranderingen Parapluplan vs 3 OUD
Bijlage 5. Toelichtend schema veranderingen Parapluplan NIEUW
Bijlage 6. Advies SAOZ
Bijlage 7. Oplegnotitie berekeningswijze planschade SAOZ
Bijlage 8. Brief Leisure Taxateurs Nederland
Bijlage 9. Advies Rho
Bijlage 10. Berekening fin consequentie motie max 20 procent OUD
Bijlage 10. Berekening voorziening en omvang motie max 20 procent NIEUW
Begleidende mail, aanpassing stukken Paraplu-bestemmingsplan - 20-11-2024
Begleidende brief, wijziging stukken - 28-11-2024
Concept-raadsbesluit van 18-12-2024 - Paraplu-bestemmingsplan Verblijfsrecreatie
Ter informatie: Korte weergave raadscommissie 6 maart 2024 + inspraakteksten (Tweede pagina)
Ter informatie: Korte Weergave raadscommissie 26 juni 2024 + inspraakteksten (agendapunt 5 over het paraplubestemmingsplan)

6 Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven

Het college heeft beleidsregels vastgesteld om ondergeschikte horeca-activiteiten toe te staan, passend bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven in de vorm van het aanbieden van koffie, thee, limonade en gebak/koek/ijs en andere eigen geproduceerde producten. Ook komt er een mogelijkheid voor een klein buitenterras van maximaal 50 m² als dit goed landschappelijk wordt ingepast.

Waarom dit besluit?

Er zijn diverse handhavingszaken gestart voor horeca-activiteiten bij agrarische bedrijven. Daarbij bleek dat er verschillen bestaan in mogelijkheden voor ondergeschikte horeca bij bedrijven. Dit op basis van eerder verleende vrijstellingen in 2005-2006 op basis van het toen geldende beleid 'ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en de kernen'. Er zijn nu ook diverse verzoeken ingediend om ondergeschikte horeca toe te staan. Duidelijkheid in de mogelijkheden hiervoor is nodig voor de bedrijven en voor de handhavingstrajecten.

De huidige mogelijkheden

Het (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, biedt geen mogelijkheid om als ondergeschikte nevenactiviteit een horecabedrijf toe te staan. Het aanbieden van koffie, thee, limonade en koek/gebak, etc. moet ook worden aangemerkt als de uitoefening van een horecabedrijf. Dit is daarom strijdig met de mogelijkheden van het omgevingsplan.

Beleidsnotitie 'ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en de kernen'

In 2002 is de notitie voor ondergeschikte detailhandel opgesteld en vastgesteld. Hierin werden ook mogelijkheden opgenomen voor het – in ondergeschikte vorm - verstrekken van zelfgemaakte dranken en spijzen, waaronder ook koffie, thee en limonade. In de jaren daarna zijn er op basis van dit beleid vrijstellingen verleend voor het aanbieden van koffie, thee en limonade op verschillende agrarische bedrijven die daarvoor een aanvraag hadden ingediend. De nota geldt niet meer sinds de komst van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Doordat op basis van de nota verschillende vrijstellingen zijn verleend waardoor ondergeschikte lichte horeca wel werd toegestaan in de vorm van aanbieden koffie, thee, limonade en koek/gebak zijn er verschillen ontstaan tussen bedrijven. Dit leidt tot onduidelijkheden en onbegrip bij agrariërs die dit nu niet mogen.

Wat wordt er mogelijk gemaakt met de nieuwe beleidsregels?

Met de nieuwe beleidsregels wordt het mogelijk om op reële agrarische bedrijven koffie, thee, limonade en gebak/koek/ijs en andere eigen geproduceerde producten aan te bieden als nevenactiviteit bij bepaalde al toegestane nevenactiviteiten. Dit kan een welkome aanvulling zijn op de (neven)activiteiten die al mogelijk zijn. Zeker als het gaat om nevenactiviteiten zoals rondleidingen en bezoekboerderij. En bij ondergeschikte detailhandel. Belangrijk is dat het aanbod van eten en drinken altijd ondergeschikt blijft aan de nevenactiviteit en niet een op zichzelf staande activiteit wordt. Ook mag dit niet leiden tot een verruiming van de toegestane oppervlakte voor de nevenactiviteiten. Is er zowel sprake van ondergeschikte detailhandel als ondergeschikte horeca dan geldt die oppervlakte van 80 m² voor beide activiteiten gezamenlijk. Daarnaast mag een kleine buitenruimte worden ingericht (maximaal 50 m² en goed ingepast in de omgeving). In andere gevallen geldt een maximale oppervlakte van 50 m², gesitueerd in bestaande bebouwing dan wel in combinatie met een buitenruimte.

Het eten en drinken dat mag worden aangeboden blijft beperkt tot alleen koffie, thee, limonade en koek/gebak/ijs en andere eigen geproduceerde producten.

Bindend advies

Omdat met de beleidsregels een duidelijk kader wordt vastgesteld om af te wijken van het omgevingsplan (waaraan het college is gebonden) wordt de gemeenteraad gevraagd om vast te stellen dat aanvragen die passen binnen de beleidsregels niet apart voor bindend advies aan de raad hoeven te worden voorgelegd.

Vervolgstappen

Nadat de besluitvorming in college en raad is afgerond, worden de beleidsregels bekendgemaakt. Hierna worden ze gebruikt als beoordelingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen. Het gaat dan om aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Dit onderwerp is tijdens de commissie vergadering van 7 februari 2024 al eerder aan de orde gekomen:

- Raadscommissie woensdag 7 februari 2024

Dossier 2072 voorblad

Bestuurlijk advies
Bijlage 1. Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven
Bijlage 2. Principeverzoeken
Concept-raadsbesluit van 18-12-2024 - 3388232 - Regels voor ondergeschikte lichte horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven

7 Motie D66 Texel: Een boom mag OUD worden
D66 Texel kondigt deze motie aan (klik hier).
Motie: Een boom mag OUD worden

8 Motie D66 Texel en GroenLinks Texel: Op zoek naar een structurele oplossing voor het melden van dode of gewonde dieren
D66 Texel en GroenLinks Texel kondigen deze motie aan (klik hier).
Motie D66 Texel en GroenLinks Texel - Op zoek naar een structurele oplossing voor het melden van dode of gewonde dieren

9 Texel in de Regio (Informatie vanuit het college over gemeenschappelijke regelingen zoals HVC, GGD en Omgevingsdienst)
Portefeuillehouders kunnen op deze plaats de gemeenteraad informeren over wetenswaardigheden die zich hebben voorgedaan in organisaties waarmee de gemeente samenwerkt via verlengd bestuur, bijvoorbeeld.

10 Informatie over Texelse onderwerpen vanuit burgemeester of college, zoals: Openbare Orde en veiligheid, het stikstofdossier.

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

12 Sluiting

Korte weergave raadscommissie 4 december 2024

De vergadering eindigde om 21.53 uur en er keken 70 mensen digitaal mee. De paarse tekst beschrijft wat er tijdens de vergadering is besproken en besloten; de zwarte tekst stond al op de agenda. De vergadering is hier terug te kijken.

1 Opening en mededelingen

Mevrouw van der Werf (Texels Belang) kondigt een motie aan over het Gezondheidsplein en -centrum, n.a.v. raadscommissievergadering van 27 november, agendapunt 8. De antwoorden op de openstaande schriftelijke vragen van PvdA pro Texel worden nog afgewacht.

2 Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3 Rondvraag Publiek

De heer Cor Zijm spreekt in (over o.a. locaties Jozefschool, verpleeghuis en Fontein).

Dit is de gehele inspraak.
Essentie: Zelfredzaamheid van het eiland, tweedeling, onevenwichtige economie, ambachtskennis verdwenen, te veel wordt afgedankt, voormalige scholen, gebruik deze voor overbrengen praktische vaardigheden, vergroot solidariteit, talenten, sterke samenleving.

4 Rondvraag Commissieleden

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

5 Parapluplan Verblijfsrecreatie

Het college stelt de raad voor het Paraplu-bestemmingsplan Verblijfsrecreatie vast te stellen. Het startschot hiervoor werd gegeven met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) in 2022 en de oproep tot heldere regelgeving. Het Parapluplan wijzigt de geldende bestemmingsplannen (die sinds 1 januari jl. het (tijdelijk) omgevingsplan vormen).

Het voorstel gaat in op onderwerpen zoals Logies en Ontbijt, Pipowagens, verstening, groepsaccommodaties en kamperen bij de boer.

Insprekers:

1. De heer Mast

Dit is de gehele inspraak.
Essentie: Gericht op de 20% versteningsregeling. Belangrijk voor besluitvorming: de Klimaatwet en de Natuurwet; stop verkeersbewegingen, fossiele brandstoffen, Natura 2000, Tip: Tegenlicht VPRO van zondag 1 december terugkijken.

2. De heer De Graaf (namens TOP)

Dit is de gehele inspraak.
Essentie: Steun voor advies college t.a.v. het maximaal 20 procent verstenen, Texel Principes, jutten en pionieren, angst verdwijnen kampeerboeren niet nodig.

Behoefte aanbieden luxer aanbod, 10-jarige pilot innovatieve kampeermiddelen, overal pipowagens, is dat divers?, verbetering B&B, met aandacht voor de leefbaarheid en: zorgvuldige en constructieve handhaving, geluid klankbordgroep is minder luid geworden; TOP blijft graag aan tafel.

3. Mevrouw Krijger (namens HISWA-RECRON)

Dit is de gehele inspraak.
Essentie: Motie maximaal 20 procent verstenen, disproportionele maatregel, planschade, ongewenste gevolgen inperken omzettingsrecht, exploitatiemogelijkheden, toets moment, landschappelijke inpassing, innovatieve slaapplaatsen periode 10 jaar (i.p.v. 5 jaar).

Onderwerpen van debat in de commissie:
(Inpassing bij) omzetting, verstening, met daarbij de motie 'maximaal 20%'
- Over het proces na de vaststelling van het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie;
- 'Mooi Texel, meer toekomst' (uit 2012);
- Grens aan mogelijkheden om verdere verstening te voorkomen;
- Nieuwe termen: Anti-Roompot-sering, ver-Centerparcsering, ver-Europarcs-en, Landalisering;
- Algemeen: Bestaande rechten aantasten kost geld.

Logies met ontbijt
- Over twee-regimes; effect op waarde woningen;
- Leefbaarheid.

Innovatieve kampeermiddelen
- Over 5 of 10 jaar; mate van innovatie.

Pipowagens
- Over wel of niet nodige 'angst' voor 'eenheidsworst';
- Overal? Of beperken tot 1 per locatie?

Overige onderwerpen
- Over Tiny Houses (in relatie tot pipo-wagens).

Toezeggingen:
- **Wethouder Kieft** zal naar aanleiding van de vraag van **de heer Ran (VVD Texel)**, die vandaag ook schriftelijk met spoed is gesteld, met een reactie komen op de ingezonden brief 'Schriftelijke uiteenzetting n.a.v. het (ontwerp)paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie';
- **Wethouder Kieft** zal n.a.v. vragen van **de heer Hoogerheide (Texels Belang),** de **heer Hercules (PvdA pro Texel) en de heer Bonne (Texels Belang)** voor de raadsvergadering ingaan op (definities van) pipowagens, Tiny Houses (ook die geplaatst worden door NGO's), (vaste) kampeermiddelen) en (wel/geen) bouwwerken.

VERVOLG: BESPREEKSTUK raadsvergadering 18 december 2024.

6 Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven

Het college heeft beleidsregels vastgesteld om ondergeschikte horeca-activiteiten toe te staan, passend bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven in de vorm van het aanbieden van koffie, thee, limonade en gebak/koek/ijs en andere eigen geproduceerde producten. Ook komt er een mogelijkheid voor een klein buitenterras van maximaal 50 m^2 als dit goed landschappelijk wordt ingepast.

Omdat met de beleidsregels een duidelijk kader wordt vastgesteld om af te wijken van het omgevingsplan (waaraan het college is gebonden) wordt de gemeenteraad gevraagd om vast te stellen dat aanvragen die passen binnen de beleidsregels niet apart voor bindend advies aan de raad hoeven te worden voorgelegd.

Vervolgstappen
Nadat de besluitvorming in college en raad is afgerond, worden de beleidsregels bekendgemaakt. Hierna worden ze gebruikt als beoordelingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen. Het gaat dan om aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Dit onderwerp is tijdens de commissievergadering van 7 februari 2024 al eerder aan de orde gekomen.

Onderwerpen van debat in de commissie:
- Kosten aanvraag BOPA;
- Over de handhaafbaarheid van de regels (limonade met of zonder prik, bijvoorbeeld);
- Gedetailleerde regelgeving: duidelijk, maar ook 'regel brei';
- Theetuinen.

Toezegging:
- N.a.v. vragen van **de heer Schuiringa (VVD Texel)** en **de heer Berger (GroenLinks Texel)** zal **wethouder Kieft** schriftelijk terugkomen op de hoogte van de leges voor het aanvragen van de vergunning (is het een passend bedrag?).

VERVOLG: BESPREEKSTUK raadsvergadering 18 december 2024.

7 Motie D66 Texel: Een boom mag OUD worden

Onderwerpen van debat:
- Over de titel van de motie, in relatie tot de strekking gericht op bewustwording;
- Status Beleidsplan Groene infrastructuur.

VERVOLG: Aanbieding voor de agenda van 18 december 2024 is aan de fractie zelf.

8 Motie D66 Texel en GroenLinks Texel: Op zoek naar een structurele oplossing voor het melden van dode en gewonde dieren

Onderwerpen van gesprek:
- Organisatie- of communicatieprobleem?
- Over gestrande potvissen en het protocol 'Stranding levende grote walvisachtigen'.

Toezegging:
- **Wethouder Kieft** komt met een Raadsinformatiebrief (RIB) over de stand van zaken rondom ruimen of melden van dode en gewonde dieren (ook gezelschapsdieren en aanspoelingen op het strand); hij zal nog aangeven op welke termijn deze RIB verwacht mag worden.

VERVOLG: De fracties wachten de Raadsinformatiebrief af en houden de motie tot die tijd aan.

9 **Texel in de Regio (Informatie vanuit het college over gemeenschappelijke regelingen zoals HVC, GGD en Omgevingsdienst)**

Portefeuillehouders kunnen op deze plaats de gemeenteraad informeren over wetenswaardigheden die zich hebben voorgedaan in organisaties waarmee de gemeente samenwerkt via verlengd bestuur, bijvoorbeeld.

Hier wordt geen gebruik van gemaakt.

10 **Informatie over Texelse onderwerpen vanuit burgemeester of college, zoals: Openbare Orde en veiligheid, het stikstofdossier.**

Wethouder Kieft vertelt dat de minister van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur een bezoek heeft gepland op Texel op 17 februari 2025, om een klap te geven op de Pilot PAS-melders. Er wordt een RaadsInformatieMoment gepland op 22 januari 2025, om de gemeenteraad hierover bij te praten.

11 **Mondelinge beantwoording Rondvragen Commissie (voor zover niet al beantwoord)**

Er zijn geen rondvragen gesteld.

12 **Sluiting** om 21.53 uur.

1 Opening en mededelingen

Voorzitter raadscommissie
Goedenavond, dames en heren, bij de raadscommissie van 4 december. Mijn naam is Nils Lely. Ik mag vanavond uw voorzitter zijn. Ik ga zo goed en kwaad als dat gaat, proberen ons allen door de vergadering heen te helpen. Ik zie een gevulde Commissietafel. Ik zie een redelijk gevulde tribune. Bij deze is de vergadering geopend. Ik hoop dat we er een mooie avond van maken. Het tweede punt na de opening zijn de mededelingen. Ik had van mevrouw Van der Werf begrepen dat er een mededeling was.

Mariët van der Werf
Zijn er nog andere Commissieleden met een mededeling? Mevrouw Van der Werf. Dank u, voorzitter. Afgelopen commissie- en raadsvergadering op 17 november jongstleden heeft Texels Belang een agendavoorstel over huisvesting maatschappelijke ondernemers op de agenda gezet. Met als tweede bespreekpunt: passen de gemaakte afspraken ten behoeve van het Gezondheidsplein nog of dienen wij als gemeente de regie over te nemen om meer snelheid te maken? Gezien de reacties van andere partijen wil ik alvast een motie over dit onderwerp aankondigen. Wij wachten beantwoording van een paar openstaande vragen af

Voorzitter raadscommissie
om de informatie mee te kunnen nemen. Dat was het. Dank u wel, mevrouw Van der Werf. Anderen? Nee.

2 Vaststelling agenda

Voorzitter raadscommissie
Dan wilde ik de volgende stap doen. Dan gaan we naar de rondvraag publiek. Ik heb twee overgeslagen. Vaststelling agenda. Zijn er nog mensen die iets over de agenda te melden hebben?

3 Rondvraag Publiek

Voorzitter raadscommissie
Dat vermoeden had ik al. Dan gaan we naar de rondvraag publiek. Dan wil ik de heer Cor Zijm vragen op het spreekgestoelte. Mijnheer Zijm, u heeft 5 minuten. Aan u het woord. Drukt u het rechter knopje in? Dat moet u indrukken,

Inspreker
want dan horen wij u ook. -Geachte toehoorders. We leven op een eiland en zijn als samenleving nog meer afhankelijk van elkaar dan op het vasteland. Eilandbewoners en hun economie hebben baat bij een zekere mate van zelfredzaamheid en lokale economie met korte lijntjes. De bewoners en mensen aan de basis van de maatschappelijke ladder zijn in het nadeel ten opzichte van mensen aan de top van die ladder. Een tweedeling dus. Al is dat besef er veelal niet. Politiek en toehoorders, dat bent u. Waardeer mensen die in de raad en daad meedenken en helpen. Zij doen dat veelal ongevraagd en met een portie idealisme. Zij volgen lang niet altijd de gemakkelijkste wegen, ook niet financieel. Het negeren van een tip of een waarschuwing door de politiek en haar bestuurders, heeft het risico in zich dat besluiten verstarren. Zelfs tegen beter weten doorgezet worden. Texel is verworden tot een eiland met een onevenwichtige economie en dito werkaanbod. Pakweg 50, 60 jaar terug was dat nog zeer divers. Enorm veel ambacht, vaardigheden en kennis is aan het verdwijnen of al verdwenen. In feite zijn dat juist die vaardigheden en kennis die nodig zijn voor onafhankelijkheid en zelfredzaam als eiland. Zonder mechanische hulpmiddelen, energie en elektronica weet men zich niet meer te redden. Tal van gebruiksgoederen worden al weggedaan, omdat een kleine reparatie als te duur bevonden wordt. Zelfs de angst daarvoor is al een reden tot afdanken. Actueel is nu het afdanken van een rij huizen, na vijf jaar. Kan onze hooggeprezen, moderne techniek dat niet voorkomen? Tot nu toe nog geen teken. U vergadert hier nu tezamen en vertegenwoordigt de gehele bevolking. De voormalige Jozefschool en De Fontein zijn afgedankt als school en nu antikraak bewoond. Ga ze gebruiken om praktische vaardigheden en kennis over te brengen van inwoner naar inwoner. Maak gelegenheid voor reparatieruimtes, ruilmarkt,

zelfhulp, mantelzorgondersteuning. Het vergroot solidariteit en zelfredzaamheid. Alleen huizen bouwen is niet voldoende. Er is ook ruimte en gelegenheid gewenst om elkaar te ondersteunen. De kost gaat voor de baat uit. Een sluitende begroting in een niet evenwichtige samenleving is verontrustend. Het welvarende deel van de bevolking is slechts beperkt bereid royaler deel te nemen bij verliezen of hulpbehoevendheid. De zekerheid van het zich rijk rekenen is flinterdun. Het kan na telling blijken dat deze berekening niet klopt. Dan zal blijken dat wie eenmaal rekent, dat nog wel eens zal moeten doen als het tegenvalt. Talenten behoort de maatschappij te belonen met hulp, om talenten de gelegenheid te bieden zich te ontplooien. Een sterke samenleving maak je samen.

Voorzitter raadscommissie

Bouwend, lerend en verbindend. Het is als een fundament. Gaat u tot een afsluiting komen, mijnheer Zijm? Nu onderbreekt u mij. Elders in Nederland bestaan er al voorbeelden. Politiek, negeer dit soort ideeën niet. Vriendelijke groet. -Dank u, mijnheer Zijm. Wilt u uw microfoon uitzetten? Het rechter knopje. Dank u. Een uitgebreid verhaal.

Cees Hoogerheide

Zijn er mensen die vragen hebben aan de heer Zijm? Ik zie de heer Hoogerheide. Mijnheer Hoogerheide, ga uw gang. Dank u. Het is meer een kanttekening. Mijnheer Zijm, u hield in feite een algemene beschouwing. U keek in de spiegel van het verleden. Ik denk dat het voor ons allen goed is om eens in die spiegel

Voorzitter raadscommissie

van het verleden te kijken. Ik dank u. -Dank u, mijnheer Hoogerheide. Zijn er geen verdere vragen? Dan dank ik de heer Zijm voor zijn inbreng. Dank u wel. Gelukkig is dit buiten de microfoon om. Zijn er nog andere mensen vanuit het publiek die zich niet hadden aangemeld en nog iets te berde wilden brengen? Zo niet, ga ik naar het volgende punt.

4 Rondvraag Commissieleden

Voorzitter raadscommissie

Dat is de rondvraag van de Commissieleden. Zijn er Commissieleden die iets voor de rondvraag hebben? Ik kijk links. Ik kijk rechts. Ik zie nergens een vinger, dus ik ga ervan uit dat dat niet zo is.

5 Parapluplan Verblijfsrecreatie

Voorzitter raadscommissie

Houd dit tempo vol. Ik denk niet dat het zo snel zal gaan. Dat hoop ik niet. Het volgende punt is het Parapluplan Verblijfsrecreatie. Ik krijg alle ruimte. Het college stelt de raad voor het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie vast te stellen. Het startschot hiervoor werd gegeven met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan Texel, TTP in 2022. De oproep tot heldere regelgeving. Het Parapluplan wijzigt de geldende bestemmingsplannen, die sinds 1 januari jongstleden het tijdelijke Omgevingsplan vormen. Het voorstel gaat in op onderwerpen zoals logies en ontbijt, pipowagens, verstening, groepsaccommodaties en kamperen bij de boer. Voordat we met de Commissieleden gaan debatteren, zijn er eerst verschillende insprekers over dit onderwerp. De eerste inspreker is de heer Mast, die ik wil verzoeken naar het spreekgestoelte te komen. Mijnheer Mast, u heeft 5 minuten.

Inspreker

Dames en heren, voorzitter, middels mijn inspraak teken ik protest aan tegen het voornemen van het gemeentebestuur over de 20%-versteningsregeling in het Parapluplan. Ik baseer mijn protest op 84 jaar gezond verstand en acute wetgeving. Om dit alles in 5 minuten te proppen, heb ik 10 mogelijk moeilijk verteerbare, hapklare brokken gemaakt. Waarvan dit de eerste was. Twee, ik geloof niet in het bestaan van goede mensen en slechte mensen. Wel in het bestaan van goede systemen en slechte systemen. Drie, 40% van ons brein is bestemd voor duizenden met elkaar verbonden systemen. Ik noem de onderverdeling aangeboren systemen, karakter, intelligentie, gender. Aangeleerde systemen, opvoeding, onderwijs, eigen ervaring, vrije keuze, partnerschap, geloof, overtuiging, politieke partij. Onvrijwillige opgedrongen systemen, ons geldsysteem als onderdeel van regels en wetten. Vier, het geldsysteem, blijkt uiterst verslavend en giftig te zijn. Geld is macht. Vijf, de kleinste vorm van bestuur, wordt gevormd door het huishouden. Eisen

verantwoordelijkheid voor eigen doen en laten. De tien geboden. Zes, de grootste vormen van bestuur zijn het landsbestuur, de regering, het provinciebestuur en het gemeentebestuur. Zeven, het gemeentebestuur bestaat uit burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Alle bovenstaande eisen en de belofte, eed dat het dienen van het geheel gaat voor het dienen van het individu. Mits dat geen schade oplevert voor het geheel. Acht, om als bestuur en raad de juiste keuze te maken in de vernoemde 20%-regeling dienen zij, met inachtneming van alle overige regels en wetten, te handelen in de geest van twee voor deze gelegenheid op maat gesneden wetten. Namelijk de Klimaatwet en de Natuurwet. Negen, de Klimaatwet, ook wel CO_2-wet genoemd, luidt: stop met het creëren van verkeersbewegingen die met behulp van fossiele brandstoffen, dus met de uitstoot van CO_2, plaatsvinden. Doel is het gevaar van klimaatverandering te stoppen. Tien, de Natuurwet. Die ligt sinds 2009 bij de gemeente in een lade te verstoffen. Zij weet niet meer welke lade en of die met de komst van nieuwe bureaus is gerecycled. Deze wet is nu nog bestemd voor Natura 2000-gebieden, waar wij bofkonten er twee van hebben. Te weten de hele Waddenzee met een A+ status en het Nationaal Park de Duinen van Texel. De Natuurwet vereist voor elke menselijke activiteit in of nabij een Natura 2000-gebied een Natuurvergunning. Verstrekt door de Provinciale Omgevingsdienst in Hoorn. Portefeuillehouder, de burgemeester. Ik roep bestuur en raad op: kijk Tegenlicht van de VPRO terug van zondag 1 december 2024 en houd u aan de wet. Dames en heren, voorzitter,

Voorzitter raadscommissie

ik dank u voor uw aandacht. Texel, let op uw zaak. Dank u, mijnheer Mast. Dat was een bloemrijk betoog. Ik ken u niet anders als oud-collega. Dit was de inspraak van de heer Mast. Zijn er nog mensen die hierover iets aan de heer Mast te vragen hebben? Nee, dan dank ik u. Of we hebben er niets van begrepen of het was heel duidelijk. Een van de twee. Dank u wel. Dan heb ik als volgende inspreker de heer De Graaf namens TOP. Als ik het wel heb.

Inspreker

De heer De Graaf is een geoefend inspreker. Hij weet dat hij 5 minuten heeft en ik denk dat hij dat helemaal goed gaat doen. -Ik werd al zenuwachtig van de timer, maar daarnet hebben jullie die niet ingedrukt. Het woord is aan u. -Dank u wel, voorzitter. Geachte raads- en commissieleden. Ik sta hier voor u als de kersverse manager van het Texels Ondernemersplatform. Samen met mijn twee andere collega's, Vincent van der Velden, gisteren hier aanwezig en Jord Kuiken voeren wij namens TOP het dagelijks bestuur uit en zijn wij de komende jaren TOP-aanspreekpunt. Onze reactie op het zware dossier Paraplubestemmingsplan. In een vogelvlucht. De motie maximaal 20% verstenen. Het college adviseert u deze motie te verwerpen. TOP onderschrijft dit. Door een maximum van omzetten te beperken, worden ontwikkelingen in bijvoorbeeld duurzaamheid mogelijk geremd. Een ondernemer kan immers door deze beperking niet meegaan met toekomstige ontwikkelingen. Ook het inspelen op de veranderende markt wordt lastig. Jutten en pionieren was een van de Texel principes, toch? Daarnaast zullen de financiële gevolgen voor ondernemers met financieringen beperkt blijven. Bij een beperking zullen bancaire instellingen hun zekerheden anders waarderen en daarmee hun financieringen, eventueel gedeeltelijk, intrekken. Met name voor de kleinere spelers en de familiebedrijven zijn dit zeer cruciale aandachtspunten. De gevolgen hiervan zijn vaak niet te overzien. Angst voor het verdwijnen van alle kampeerplaatsen is ons inziens niet nodig. Er blijven voldoende mogelijkheden bij het reguliere kampeerbedrijf en het kamperen bij de boer. Let wel, de kampeermarkt krimpt. Het kamperen bij de boer versus de kampeerterreinen. Vanuit TOP is er binnen de klankbordgroep sterk geadviseerd om het aanbod en de vraag vanuit de markt gezond binnen de sectoren te verdelen. Dit vertaalde zich in de behoefte bij kampeerboeren om het reguliere en het traditionele kamperen aan te bieden. De verluxing werd hierin losgelaten. Op de reguliere kampeerbedrijven daarentegen is wel behoefte aan verluxing. Temeer om het onderscheid in de sector te kunnen maken en het aanbod divers te houden. Ik refereer wederom graag aan de Texelprincipes. In het voorliggende Paraplubestemmingsplan komt dit onderscheid niet naar voren. Zo zijn nagenoeg overal pipowagens toegestaan en is er amper onderscheid in type kampeermiddel. Iets wat vanuit beide partijen niet geadviseerd is. De innovatieve kampeermiddelen. In het verlengde van het hiervoor genoemde onderscheid werd vanuit de kampeersector gevraagd naar innovatie. De vraag en het aanbod hiervan is in den lande al veelvuldig terug te zien. Texel als toeristische toekomstpleister kan hier ons inziens niet in achterblijven. Er wordt een deel als pilot voorgesteld. Een grote stap in een goede richting. Echter, de stimulans om dit uit te voeren wordt beperkt. Met name door het korte tijdsbestek van een 5-jarige pilot zal dit leiden tot hogere tarieven, om investeringen sneller terug te kunnen of moeten verdienen. Is dat iets wat Texel wil? Een periode van bijvoorbeeld tien jaar zou passender zijn om een dergelijk verblijf betaalbaar te kunnen houden. Een afschrijftermijn die bijvoorbeeld ook gangbaar is bij de huur van bedrijfsgebouwen. Niet geheel onbelangrijk, in de klankbordgroep is van meet af aan duidelijk gemaakt dat het hier om logische vormen gaat, anders dan traditionele kampeermiddelen. TOP acht het van

belang om dit duidelijk te maken, zodat er geen onnodige discussies kunnen ontstaan in de toekomst over wat wel of niet een kampeermiddel is. Nogmaals, een van uw Texelprincipes is jutten en blijven pionieren. Pipowagens. De bestaande situaties kunnen wat ons betreft gekoesterd worden. Echter, in het voorliggende vorm van het plan zijn er ineens overal Pipowagens toegestaan. Over divers aanbod en onderscheidend vermogen gesproken. Een gedachtespinsel voor u, een geheel kampeerterrein of een boerencamping vol met pipowagens? Is dat uw bedoeling met dit plan? De B&B's. Ook TOP staat voor behoud van leefbaarheid op het eiland. Tegelijkertijd zijn bed en breakfasts een aanvulling op het aanbod voor onze gasten. Vaak kleinschalig en sympathiek van aard. TOP is zich ervan bewust dat dit aanbod niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid in de dorpen en wijken. In samenspraak met B&B Vereniging Texel meent TOP dat de verworven rechten van B&B's met drie kamers, niet kunnen worden beperkt. Er zijn juist op advies van de gemeente de afgelopen jaren aanpassingen gedaan om kwaliteit te verhogen. Deze verbeteringen hebben investeringen gevergd. Waarbij bij sommige B&B's gerekend is met drie slaapkamers. Allemaal volgens de geldende regels. Het is aan de gemeente om de geldende regels te bewaken door zorgvuldige handhaving. Dat betekent wat TOP betreft op een constructieve manier. Niet dreigen met dwangsommen en sluitingen, maar adviseren en informeren over de regels wat wel en niet kan en hoe je rekening houdt met de buren. Tot slot de klankbordgroep. In den beginne een prachtig instituut of instrument waarin de burgers zich gehoord voelden. Gaandeweg in de uitvoering werd dit geluid minder. Helaas zijn niet alle adviezen meegenomen. Dat voelt als een gemiste kans. Daar er veel energie en constructief overleg is geweest met een dito advies. TOP blijft graag letterlijk en figuurlijk aan tafel zitten,

Voorzitter raadscommissie

om constructief mee te denken en de gemeente te voorzien van ervaringen vanuit de praktijk. De periodieke en constructieve gesprekken met het college zijn daar al mooie voorbeelden van. Komt u tot een afronding? - TOP blijft zich graag hiervoor inzetten. Dit had ik voorbereid. Ik rond af. Ik heb het leukste voor het laatst bewaard. Daar komt hij. De decemberperiode is een mooie tijd, waarin we graag met u willen verbinden. Dit betoog sluit ik dan ook af met een paar dichterlijke zinnen. We begrijpen als TOP dat het lastig kan zijn waar u moet beginnen. Weet dat TOP zich graag opstelt als de helpende en meedenkende hand. Met ruim 800 leden, die ook inwoner zijn, gaan we voor gezond verstand. Op dit prachtige eiland moeten we het samen doen en zien we allemaal de toekomst tegemoet. Tot slot krijgt u van de Sint en zijn Pieten een hartelijke TOP-groet. -Dank u wel. Mooi gezegd, maar wel over de tijd heen. Ik wilde u daarin niet afkappen. Dank u wel. U had een paar goede vragen in het algemeen naar de Commissie toe. Misschien heeft de Commissie ook een aantal vragen naar u toe. Ik zie een vinger van mevrouw Van der Werf.

Mariët van der Werf

Anderen? Mevrouw Van der Werf. -Dank u, voorzitter. Ik hoor u zeggen dat de kampeermarkt krimpt. Bedoelt u daarmee het kamperen in het algemeen

Inspreker

of alleen de tent, de camper of de caravan? In de praktijk noemen we dat toeristisch kamperen. Dat zijn de kampeermiddelen die u hier stelt. Dus de tent, de caravan en de vouwwagen. De camper is wat meer in opmars,

Voorzitter raadscommissie

maar over de linie neemt het af. -Dank u wel,

Anneke Visser-Veltkamp

mijnheer De Graaf. Zijn er nog andere mensen die een vraag hebben? Mevrouw Visser. -Dank u wel. U gaf net aan dat pipowagens overal zijn toegestaan. Maakt de hoeveelheid daarbij uit? Nu staat erin dat bijvoorbeeld bij een boer vijftien pipowagens zouden mogen.

Voorzitter raadscommissie

Als het nog steeds overal mag, maar met een maximum,

Inspreker

verandert dat de zaak? -Mijnheer De Graaf. Wij interpreteren dat een pipowagen als een kampeermiddel wordt gezien. Als je een kampeermiddel toestaat op een kampeerterrein of bij de boeren.

Voorzitter raadscommissie

Daarmee hebben wij dat voorzien. De aantallen, u bepaalt het beleid.

Anneke Visser-Veltkamp

U had een vervolgvraag mevrouw Visser? -Het is meer toestaan dat er vijftien pipowagens bij een kampeerboer staan, maar bijvoorbeeld het maximum van een. Dan is het nog steeds overal,

Inspreker

maar dan is het niet over de volle linie. -Dat begrijp ik. Nogmaals, jullie bepalen het beleid. In het voorliggende plan werden een aantal bestaande situaties genoemd bij bewoners. Wat TOP betreft, blijft dat gekoesterd. Sta je er een toe op een kampeermiddel? Wat is het dan? Dat is de vraag.

Voorzitter raadscommissie

Daar ligt de angst, ook in het onderscheidend vermogen.

Joost Albers

Mijnheer Albers. -Hij doet het wel. Een mooi betoog, mijnheer De Graaf. Ook een mooi gedicht. Zo ken ik u ook uit het verleden. Heel goed. Een korte vraag. Aansluitend op de vraag van mevrouw Visser over een boer met vijftien pipowagens of het Kogerstrand vol met pipowagens. Hoe kijkt u aan tegen het zelfregulerend vermogen van de markt en het vertrouwen erop dat niet iedere gast in een pipowagen wil komen,

Inspreker

maar ook gewoon in de eigen camper, tent, vouwwagen? Mijnheer De Graaf. -Dat is een interessante vraag. Ik ben de markt niet. Hoe de markt reageert, weet ik niet. Door het voorliggende plan wordt het vrij eng gedefinieerd en is een van de mogelijkheden een pipowagen. Dat komt de diversiteit in onze ogen niet ten goede.

Voorzitter raadscommissie

Is dat voldoende, mijnheer Albers? Met deze discussie begin ik na zestig jaar eindelijk te begrijpen, vijftien pipowagens bij de boer, pipokoeien. Deze vragen zijn over. Dan had ik nog een inspreker, mevrouw Krijger. Ook u heeft 5 minuten. U heeft elektronisch papier meegenomen.

Inspreker

Ik heb het niet uitgeprint, vandaar. Ik ben Gerdina Krijger. Ik ben van brancheorganisatie HISWA-RECRON. Afgelopen zomer kwam de inperking van het omzettingsrecht via de motie maximaal 20% verstenen per kampeerterrein aan de orde. Eerder was er al het amendement waarbij het omzettingsrecht met 100% werd beperkt. Wij zijn blij te lezen dat het college adviseert het amendement uit het ontwerp Paraplubestemming te schrappen en het omzettingsrecht, zoals de motie stelt, niet te beperken. Zoals al een aantal keren door ons gesteld is, is het beperken van het omzettingsrecht een onnodige en disproportionele maatregel. Ondernemers lijden schade, welke neergelegd gaat worden bij de gemeente. Tien miljoen raamt de gemeente om 660 kampeerplekken niet om te zetten. Wij verwachten dat de totale planschade nog fors hoger gaat uitvallen, vanwege een vermogensschade van tienduizenden euro's per eenheid. Het is in onze ogen meer dan terecht dat het college vanwege juridische en financiële consequenties afziet van een beperking. Los van het feit of de gemeente deze rekening van 10 miljoen of meer kan of wil betalen, zijn er andere ongewenste gevolgen van het inperken van het omzettingsrecht. Het gaat namelijk om een beperkt aantal bedrijven dat kampeerplaatsen mag omzetten naar zomerhuizen. Hun voortbestaan wordt ernstig bedreigd. Exploitatiemogelijkheden zijn meegefinancierd. Door het plotseling ontnemen van deze exploitatiemogelijkheden ontstaan in geval van herfinanciering grote problemen en komt het bedrijf onder water te staan. Dit is een groot gevaar voor Texel. Verkoop aan een veel betalende, veelal niet Texelse partij, ligt dan voor de hand. Met versneld verstenen tot gevolg. Een beperking van het omzettingsrecht werkt sowieso versneld verstenen in de hand. Toekomstige ruimte en mogelijkheden bepalen normaliter het tempo. In plaats van geleidelijke omzetten, zal er gekozen worden voor versneld omzetten. Dat is nadelig voor de gast. Ter verduidelijking, niet alle bedrijven willen omzetten. Kogerstrand, Loodsmansduin, [onhoorbaar 00:53:52] blijven kampeerterrein, omdat Natura 2000 omzetting niet mogelijk maakt. Camping Het Woud kan niet omzetten. Hetzelfde geldt voor het grote aantal kampeerplaatsen bij de boer. Dit betekent dat 25% van de slaapplaatsen gegarandeerd een kampeerplaats blijft. Waar wel omgezet gaat worden, zullen toeristen verspreid over het jaar met meer [onhoorbaar 00:54:15] als gevolg. Vier kampeerplaatsen worden immers één plaats met één zomerhuis. Er vindt dus een verdunning plaats op de bedrijven, waarbij slaapplaatsen definitief verdwijnen. Zie ook dit sommetje. Eén hectare met 50 kampeerplekken heeft 150 slaapplaatsen. Een hectare met 30 stacaravans of chalets heeft 100 slaapplaatsen. Een hectare met 20 zomerhuizen heeft 100 slaapplaatsen. Dus het minste aantal slaapplaatsen. Wij zijn groot voorstander van het door het college voorgestelde toetsmoment, waarna, met vergunning en het overleggen van een plan voor landschappelijke inpassing, de omzetting gerealiseerd kan worden. Tot slot, ik noemde eerder de kampeerterreinen. Daar ligt een verzoek om noodzakelijke innovatie mogelijk te maken. De noodzaak hiervan staat ook in het Toeristisch

Toekomstplan. Er wordt een pilot voorgesteld die innovaties mogelijk maakt. Dat is op zich een goede zaak. Echter, gezien de hoge investeringen die hiermee gemoeid zijn, zou een periode van tien jaar

Voorzitter raadscommissie

in plaats van vijf jaar beter passen. Dank voor uw aandacht. Dank u wel, mevrouw Krijger. Wilt u op het knopje drukken? Zijn er Commissieleden die een vraag hebben aan mevrouw Krijger? Ik kijk naar rechts. Ik zie de heer Kooiman

Edo Kooiman

en de heer Hercules. De heer Kooiman. -Dank u wel. Dank voor het inspreken, mevrouw Krijger. Op planschade heeft de gemeente een berekening gemaakt van ongeveer 10 miljoen. U zegt dat dat vele malen hoger uit zal vallen. U noemde € 10.000 per eenheid. Dan valt het inderdaad hoger uit. Is dat juridisch nagerekend of is dat een inschatting

Voorzitter raadscommissie

van RECRON zelf? -Mevrouw Krijger. Het is een inschatting van RECRON zelf, maar wel nadat we bij de bedrijven langs zijn geweest om opgave te doen. Er is een formule gehanteerd die eerder ook gehanteerd is bij het indienen van de laatste motie door Hart van Texel. Wij hebben een berekening gemaakt op basis van inkomensschade. Wij hebben daar zo goed mogelijk een planschadeberekening van gemaakt. Een planschade kun je pas echt berekenen op het moment dat het feit zich heeft voorgedaan en de waardevermindering van het bedrijf daadwerkelijk door een taxateur is berekend. Wij hebben een berekening, die kunnen we laten zien, dat de gemeente met de 10 miljoen aan de lage kant zit.

Eric Hercules

Dank u wel, mevrouw Krijger. Is dat voldoende, mijnheer Kooiman? Mijnheer Hercules. -Mevrouw Krijger, dank u wel voor uw inspraak. Mijn vraag gaat over de innovatieve slaapplaatsen. Ook de heer De Graaf van TOP bracht in dat een periode van tien jaar beter was dan een periode van vijf jaar. Toevallig zei u hetzelfde. Dat brengt mij op een vraag. Zijn er al plannen waarvan de investering duidelijk is en ook de terugverdientermijn of is het gewoon ook een Wild Guess? In het algemeen is het natuurlijk zo dat alle initiatieven er beter uit komen als er een lange investeringsperiode is. -Dat laatste klopt. Ik heb gekeken bij mijn collega's in den lande. Een langere looptijd bij dergelijke investeringen is normaal. Anders zijn de kosten de eerste vijf jaar te hoog voor deze pilot. Vandaar dat we zeggen dat tien jaar

Voorzitter raadscommissie

een betere periode is bij zo'n pilot. Dank u, mevrouw Krijger. Had u nog een vervolgvraag, mijnheer Hercules? -Ja, als dat mag, voorzitter. Dat is duidelijk. Dat geldt in het algemeen voor alle investeringen. Zijn er al vormen bekend van innovatieve kampeerplaatsen, waarop u uw mening baseert? Altijd even aan en uitzetten. Mevrouw Krijger. Er zijn in het land heel veel voorbeelden. De bedrijven die het aangaat, hebben zelf ook al plannen. Alleen een dergelijke pilot gaat buiten het Paraplubestemmingsplan om, heb ik begrepen, dat moet nog uitgewerkt worden. -Dank u wel, mevrouw Krijger.

Astrid van de Wetering

Wilt u uw knopje uitzetten? Mevrouw Van de Wetering had zich ook aangemeld. Nog een vraag. -Dank u wel. Ik struikelde over uw rekensommetje. De 20%-regeling in de motie ging met name over verstening. U geeft nu heel mooi het rekensommetje aan van de 150 naar de 100 slaapplaatsen. Die is duidelijk. Alleen het landschap verandert op dat moment wel. De huisjes blijven staan en de kampeermiddelen vertrekken.

Inspreker

Kunt u mij meenemen in hoe u daarover denkt? Mevrouw Krijger. -Het rekensommetje was puur bedoeld om de verdunning aan te geven. Je hebt niet zoveel mensen op piekmomenten, maar je gaat spreiden over het jaar. Wat zeker op de piekmomenten rust gaat geven. Dat is het eerste. Ja, het klopt, Kampeerplaatsen zijn leeg en als daar een huis staat, dan staat daar een huis. Dat blijf je zien. Er is een toetsmoment ingebouwd. Dat staat ook in dat nieuwe Paraplubestemmingsplan. Dat gaat over de landschappelijke inpassing. Ik doe het even uit mijn hoofd. Volgens mij moet er een groene wal gemaakt worden van 7 meter rondom het bedrijf. Je zou kunnen stellen: van buitenaf zijn die huizen niet of nauwelijks te zien. Ik wil nog een ander punt meegeven. Dat is dat een ondernemer zelf ook zijn terrein en zijn bedrijf mooi wil hebben en geen lelijk plan wil hebben,

Voorzitter raadscommissie

wat de landschappelijke kwaliteit aantast. Had u nog een vervolgvraag, mevrouw Van de Wetering?

Veronne Koot

Wilt u uw lampje uitzetten? Mevrouw Koot, had u nog vragen? Dank u wel voor uw inspraak, mevrouw Krijger. Ik heb naar aanleiding van uw antwoord een vraag. U vertelt dat door de verdunning die ontstaat als je huisjes gaat realiseren, het op de piekmomenten rustiger gaat worden op het eiland. Kunt u mij uitleggen hoe u aan die bewering komt? Want als ik naar de afgelopen tien, vijftien jaar kijk op Texel, is er heel veel omgezet naar huisjes. Ik heb niet de indruk dat wij hebben kunnen constateren

Voorzitter raadscommissie

dat het in het hoogseizoen rustiger is geworden. Terwijl u zegt dat die verdunning ervoor zorgt dat het rustiger wordt.

Veronne Koot

Mevrouw Koot, dit was een hele lange vraag. Het wordt een discussie met de inspreker. -Ik vroeg naar de onderbouwing

Inspreker

van uw bewering. -Dat is een korte vraag. Begrijpelijk, Ik ben niet zo vaak op Texel, dus ik kan al die momenten niet verifiëren. En ik kan wel zeggen dat ik in mijn rekensom de criteria heb gebruikt waarmee de gemeente zelf ook rekent. Dus het aantal slaapplaatsen wat je hebt per kampeerplek of per persoon, per uur, per bungalow. Daarmee heb ik gerekend en dat heb ik teruggerekend naar slaapplaatsen in geval van zomerhuisjes. Dat is een afname van het aantal slaapplaatsen.

Voorzitter raadscommissie

Dat zou in theorie betekenen dat er minder mensen zijn op de piekmomenten. -Mevrouw Krijger,

Henry Soyer

wilt u nog eventjes uw dingetje? Er was nog één vervolgvraag. Mijnheer Soyer was eerst. -Dank u wel. Ik heb een aanvulling op mijnheer Hercules. Het gaat over die vijf jaar. Is het mogelijk om de eerste vijf jaar niet al te verschrikkelijke, spannende investeringen te doen en dan af te wachten hoe de evaluatie loopt? Als die evaluatie positief verloopt, dan mag u onbeperkt heel veel investeren.

Inspreker

Is dat niet een mooie tussenoplossing? -Mevrouw Krijger. Het klinkt bijna alsof na vijf jaar alles zal mogen. Dat zal waarschijnlijk niet het geval zijn. Dus ik denk dat het van belang is dat je met een zo reëel mogelijk iets gaat kijken of het haalbaar is, maar dan voor een periode van tien jaar. Ik denk dat het aanbod te mager wordt om in een afgeslankte vorm

Voorzitter raadscommissie

hiermee te beginnen. -Dank u wel, mevrouw Krijger.

Edo Kooiman

Er was nog één vraag van de heer Kooiman. Dat was de laatste, denk ik. Meer een korte toelichting. Mevrouw Krijger zegt door de motie van Hart voor Texel. Wij willen graag alle eer,

Voorzitter raadscommissie

maar deze motie hebben wij niet ingediend, mevrouw Krijger. Eerlijkheid is goed. -Excuus daarvoor. Een verspreking. Dat was het vragenrondje met mevrouw Krijger, geloof ik. Dan dank ik u voor uw inspraak en uw toelichting op de vragen van de Commissieleden. Dan gaan wij verder met het stuk zelf over het Parapluplan Verblijfsrecreatie. We hebben een lijstje, zoals u in uw agenda kunt zien, met de verschillende onderwerpen die wij achter elkaar willen gaan behandelen. Dat zijn er negen. We gaan ervan uit, omdat dit al eerder in de raad en in de Commissie is geweest, dat de technische vragen al gesteld zijn. Dit in het kort. Het eerste onderwerp dat we aan u voor willen leggen, is de inpassing bij of de omzetting van verstening met de motie maximaal 20%. Wie zou ik over het eerste punt het woord kunnen geven? Ik dacht de heer Rutten te zien, de heer Kooiman, mevrouw Dros, mijnheer Hercules. Als ik ze niet allemaal heb,

Daniel Bonne

zal ik het nog eens vragen. Ik wil beginnen met de heer Bonne. Dank u wel, voorzitter. Een korte vraag aan het college. Het stuk lezende, ziet Texels Belang dat moties als amendementen gebruikt worden en amendementen als moties. We vragen ons af of de Gemeentewet veranderd is voor Texel. Waarom gebeurt dat zo?

Voorzitter raadscommissie

Mijnheer Bonne, wilt u eerst alle vragen stellen

Rikus Kieft

of wilt u deze vraag al beantwoord hebben door de wethouder? Deze wordt eerst behandeld door de wethouder. Wethouder. Voorzitter, we zitten met een dossier waar heel veel verschillende aspecten aan zitten. We hebben in de raadsvergadering van juli met u afgesproken dat wij de discussiepunten zouden behandelen in de vorm van moties, maar we zouden ze verwerken als amendement. Die afspraak is met de raad gemaakt, omdat we op dat moment de precieze juridische vertalingen van de moties nog niet goed konden overzien. Daar hebben we nog vier maanden voor nodig gehad om dat in dit advies recht te breien. We hebben daarbij ook het voorbehoud gemaakt dat het zou kunnen dat wij bepaalde moties toch zouden ontraden. Dus wij doen precies wat we afgesproken hebben. Zes van de zeven moties hebben wij verwerkt in een amendement. Van de ene motie ontraden wij sterk de verwerking als amendement.

Voorzitter raadscommissie

Die hebben wij dus niet verwerkt in dit voorliggende Paraplubestemmingsplan. -Dank u wethouder. U had een vervolgvraag?

Daniel Bonne

Een hele korte. Een amendement kan niet door een college

Rikus Kieft

naast zich neergelegd worden. Hoe kan dat nu wel gebeuren? Voorzitter, ik herhaal. Wij hebben de afspraak met u gemaakt

Voorzitter raadscommissie

dat wij dat op deze manier zouden doen. Veel meer kan ik daar niet over zeggen.

Daniel Bonne

Dank u, wethouder. Dat lijkt me duidelijk. -Aangaande de moties heeft u gelijk. Daar heeft het college vrijheid in,

Voorzitter raadscommissie

maar aangaande amendementen niet. Dat verbaast ons. Tot zover.

Niels Rutten

Dank u, mijnheer Bonne. Mijnheer Rutten. -Dank u, voorzitter. We hebben bij de insprekers een duidelijk aantal waarschuwingen gehoord voor het inperken van het omzettingsrecht. We hebben nog één vraag richting de portefeuillehouder. Stel dat we dit Parapluplan ongewijzigd aannemen, wanneer zijn die regels dan effectief? Hoeveel tijd hebben ondernemers of grote investeerders nog om een pick off te doen?

Rikus Kieft

Een duidelijke vraag, mijnheer Rutten. Wethouder. Voorzitter, volgens mij staat het in de stukken. Op het moment dat het Paraplubestemmingsplan van kracht wordt, zijn de regels van kracht. Als de raad 18 december dit finaal vaststelt, dan moet het nog naar de provincie. Vervolgens wordt het zes weken ter inzage gelegd. Afhankelijk van procedures die daar eventueel op volgen, is het of dan van kracht of is er opschortende werking bij de Raad van State. Dat is wat het is.

Edo Kooiman

Dank u, wethouder. Mijnheer Kooiman. -Een vraag die wellicht duidelijk is, maar die ik toch bevestigd wil zien. Stel je voor dat dit Parapluplan ongewijzigd wordt vastgesteld,

Voorzitter raadscommissie

betekent dat dan dat we 10 miljoen extra in de begroting moeten opnemen?

Rikus Kieft

Wethouder. -Voorzitter, dat is een kort antwoord, nee. Als u dit vaststelt, loopt u geen risico. Als je hem gewijzigd vaststelt met een andere invulling van die 20%-motie, dan zijn wij door onze financiële Verordening gebonden om een reservering te maken in de begroting.

Voorzitter raadscommissie

Dat betekent een forse bezuinigingslag over begroting 2025. Dat bedoelde ik ook. Dus er moet een reservering gemaakt worden voor 10 miljoen voor de komende begroting? -Nee, als u dit plan zoals het er nu ligt, vaststelt, is dat niet nodig. -Als ik het wel heb wethouder,

Edo Kooiman

ligt dat aan het afgeraden voorstel. -Daar zat dus

Jacquelien Dros

de crux. -Mevrouw Dros. Dank u, voorzitter. Ik wil het over het hele punt hebben. Wij staan als partij boven de motie maximaal 20% verstenen. Aanvankelijk stond GroenLinks op het standpunt, toen het voorstel van het college kwam, om deze eruit te laten. Wij willen een planschaderisicobureau in de arm nemen. Dan denken we aan een ander planschaderisicobureau dan HISWA-RECRON. Om exact uit te laten rekenen wat die planschade daadwerkelijk zou worden. Om wat betere aanscherping te hebben dan iets tussen de 1 en de 10 miljoen. Mevrouw Krijger van HISWA-RECRON zei net dat het misschien meer dan 10 miljoen kan zijn. Na informatie-inwinning zijn wij tot de conclusie gekomen dat het om heel erg veel geld zal gaan, omdat dat onderzoek van een planschaderisicobureau ook heel veel geld gaat kosten. Elk bedrijf wat eventueel plannen heeft, moet doorgerekend worden. Dat loopt waarschijnlijk in de tonnen. Dan hebben we nog de daadwerkelijke planschade. Wij zijn hier wat anders in gaan staan. Zoals de portefeuillehouder in zijn antwoord op de vragen van de PvdA Pro Texel van 21 november aangeeft. Bij een verbod om stacaravans/ chalets om te zetten naar zomerhuizen, zullen ruimtelijke relevante argumenten doorslaggevend moeten zijn. Voor ons was het steunen, schrijven en indienen van de motie maximaal 20% verstenen, vooral gelegen in het behoud van de kleinere familiebedrijven. Om dat in Texelse handen te houden en het minder aantrekkelijk te maken voor Verroompottisering van Texel. Immers, 20% omzetting voor deze verblijfsrecreatieve terreinen met kampeerplaatsen zoals Bloemwijk, Bontekoe, De Korenaar en Kogerveld. Daar staat de Krim ook bij, maar die redt zijn derrière wel, zoals het CDA zou uitdrukken. Dat zou de mogelijkheid bieden om mee te gaan met de huidige bedrijfseconomische ontwikkelingen. Niet interessant maken voor de grotere spelers, de Roompot, op dit terrein. Nu bovengenoemde anti-Roompottisering via de motie maximaal 20% verstenen niet de manier blijkt te zijn om dit te bereiken, wil GroenLinks het college oproepen om te onderzoeken hoe we dat wel voor elkaar zouden kunnen krijgen. Daar wil ik graag

Voorzitter raadscommissie

een reactie op van de portefeuillehouder. -Dank u, mevrouw Dros.

Rikus Kieft

Dat was een hele lange inleiding. Een hele lange omschrijving. Wethouder. Voorzitter, de oorspronkelijke bedoeling zoals die destijds door Texels Belang is benoemd, was om kleine bedrijven de ruimte te geven om te blijven ondernemen. Het is onze conclusie dat de motie bij uitvoering niet dat oorspronkelijke doel dient. U vraagt of het college bereid is om verder onderzoek te doen naar andere mogelijkheden, om kleinere bedrijven in Texelse handen te houden en ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Ik wil u verzoeken

Voorzitter raadscommissie

om daar een wat concreter verzoek aan te verbinden, waar u dan zelf aan denkt. -Dank u, wethouder.

Jacquelien Dros

Dat lijkt mij een goede vraag. Heeft u daar een vervolgvraag op,

Voorzitter raadscommissie

mevrouw Dros? -Een reactie. Daar gaan we over nadenken.

Eric Hercules

Heel fijn. Ik heb de heer Hercules nog staan. Voorzitter, interessant om te horen wat de partijen die de motie hebben ingediend en ondersteund er nu van vinden. Ik merk dat GroenLinks kantelt naar, we durven het planschaderisico niet aan. Wij willen niet uit het oog verliezen waarom we mede die motie indienen. Dat is bij ons ook een overweging, voorzitter. Er is een hele duidelijke lijn zichtbaar vanaf 2012, waarin de raad heeft gezegd dat ze verstening wil voorkomen. Vanaf 2012 Mooi Texel, meer toekomst. Tot aan het indienen van deze motie. Het eerdere amendement en de motie waar het initiatief van Texels Belang vandaan kwam. Het lijkt er nu op dat we tegen de grens aanlopen van mogelijkheden om meer verstening te voorkomen. De meerderheid van deze raad wil dat. Dat is niet alleen omdat we geen stenen huisjes willen, maar ook het toerisme willen controleren, het landschap intact willen houden, et cetera. Het standpunt van GroenLinks is

duidelijk. Willen de indieners van de motie dat risico dat geschetst wordt door het college nog steeds aangaan? Dat is een concrete vraag

Voorzitter raadscommissie

aan de andere indieners. -Dank u, mijnheer Hercules.

Daniel Bonne

Dat was een duidelijke vraag naar de andere indieners. Ik zie de heer Bonne. -Dank u wel, voorzitter. Ik ben even in de war hoe de avond nu verloopt

Voorzitter raadscommissie

op basis van de vragen. We kunnen gelijk door met de uitleg en visies. -Die was al opgenomen. Dan is dat duidelijk. De heer Hercuels gaf het aan. Ik vroeg natuurlijk niet voor niets naar het amendement. Dat kan niet zomaar naast zich neergelegd worden voor een totale stop op de verstening. Die is in 2022 aangenomen. Een aangenomen amendement kan niet zomaar door het college naast zich neergelegd worden. Van daaruit zijn wij als Texels Belang gaan kijken wat er dan wel mogelijk is voor die ondernemers. Zodat je niet die familiebedrijven op slot zet. Dat je zorgt dat het democratisch belang voldoende afgewogen wordt en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Dat we de diversiteit goed waarborgen. Daarbij het economisch belang niet uit het oog verliezen. Planschaderisico's en dergelijke goed kunnen afdekken. Als je kijkt naar de conclusie van het college lijkt het planschaderisico niet duidelijk gefundeerd. De heer Hercules vroeg eerder: wat is het planschaderisico bij een totale stop van verstening? Ik zeg het cru, daar komt een antwoord op: weten we niet, want er is geen capaciteit om dat te onderzoeken. Zeg ik dat goed? U heeft het niet paraat, maar dat staat in de strekking. Als de raad geacht wordt op basis van die informatie een besluit te nemen, vind ik dat een lastige kwestie. De raad is kaderstellend in hoofdlijnen. Zo zijn we begonnen met het amendement. Dat is te krap door de bocht. Vandaar dat wij met de 20%-motie zijn gekomen. Die in werkelijkheid technisch gezien, op basis van de dichtheid, meer mogelijkheden biedt dan 20%. Laat ik daar duidelijk in zijn. Als er bijvoorbeeld een bepaalde ruimte is om te bouwen, kan het zelfs tot 30% omzetting doorgaan. Waarbij er voldoende mogelijkheid is voor een ondernemer om door te gaan. We stoppen op dit moment niet zijn exploitatie. Uiteindelijk is dat aan de raad. Ik vind het wel een opdracht aan het college: een deugdelijke onderbouwing. Als je die niet terugkrijgt, dan krijgen we dat hele spul weer terug naar de raad en een situatie zoals we die vanavond hebben.

Eric Hercules

Niet duidelijk. Dank u wel. -Dank u wel, mijnheer Bonne. Is dat duidelijk, mijnheer Hercules? -Ik wil reageren op het feit dat ik aangesproken werd op de vragen die we hebben gesteld. We hebben enorm veel vragen hierover gesteld. We weten vrij duidelijk waar de afslagen zijn die het college heeft genomen. Als je kijkt naar het eerste rapport van SAOZ, het eerste kantoor, kwamen daar een aantal mogelijkheden uit die het college niet heeft gebruikt. Bijvoorbeeld het tijdelijk genoten voordeel. Dat krijg je op het moment dat er geen wisseling is van eigendom. Die afslag is door het college niet genomen. Dat vinden wij jammer. Dat had vorig jaar einde zomer aan de raad en aan de belanghebbenden voorgelegd kunnen worden. Die afslag hebben we gemist. We zijn te laat daarvoor. Ook omdat er nu andere taxateurs op zijn losgelaten, zoals Leisure Taxateurs. Zij leveren ook geen volledig dichtgeschilderd beeld aan. Ik ben het eens met het college, dat planschaderisico pas echt duidelijk is op het moment dat het voor de rechter dient. Dus je moet de weg kiezen waarvan je denkt dat het de minste kans geeft op planschaderisico. Ik denk dat we een aantal afslagen hebben gemist. Nu kunnen we bijna niet anders besluiten dan wat het college ons voorlegt. Dat is een risico tussen de 0 en 10 miljoen euro. Er zijn allerlei manieren waarop je dat kunt berekenen. We moeten vooral niet uit het oog verliezen waarom we dit doen. We kunnen blijven goochelen met taxaties en cijfers, maar de inbreng van GroenLinks was een belangrijke reden waarom wij zochten naar een invulling van een amendement. Dus een, verstening voorkomen en twee, voorkomen dat er hier een Center Parcisering plaats zal vinden.

Voorzitter raadscommissie

Wij beraden ons hoe we dat dan wel kunnen doen. Dank u, mijnheer Hercules. Er komt een hele nieuwe discussie op gang.

Niels Rutten

Mijnheer Rutten, wilt u eerst wat zeggen of de wethouder? Mijnheer Rutten. Dank u, voorzitter. Wij zijn blij met de woorden van de PvdA en GroenLinks. Wij wilden sowieso al niet mee in het originele amendement en motie, omdat je juist die familiebedrijven niet de nek om wilt draaien en ook wil voorkomen dat er nog snel voordat het Parapluplan definitief is volledige terreinen worden omgezet. Nadenken over hoe we het

Vereuroparken van Texel tegen kunnen gaan, zijn wij wel voor te porren. Dus misschien komen we toch nog eens tot elkaar in het dossier toerisme.

Rikus Kieft

Dat is altijd heel prettig. Mijnheer de wethouder. Voorzitter, ik wil protest aantekenen tegen de opmerking van de heer Bonne. Alsof het college niets gedaan zou hebben met betrekking tot planschade. We hebben het bureau SAOZ opdracht gegeven. Daar is heel hard aan getrokken om daar zo concreet mogelijke informatie van te krijgen. We hebben vervolgens, omdat SAOZ zich niet wilde branden aan een bedrag, bij Leisure gevraagd: kunnen jullie dat wel vanuit een andere invalshoek? Die hebben met hele grote voorbehouden en na heel hard aandringen, wel een bedrag genoemd. Dus zeg niet dat wij daar niet hard aan getrokken hebben en dat er geen ambtelijke capaciteit ingestoken is. Wat ik wil benadrukken, is dat alle adviezen van gerenommeerde planschadebureaus aangeven dat dit een hele onzekere kwestie is. Los van gemiste afslagen. We kunnen het eens zijn over dat we sommige dingen iets eerder of iets anders hadden moeten doen. Alles wijst erop dat het volstrekt onduidelijk is. De reële praktijk zal pas duidelijk maken wat de planschade zal zijn, want daar gaat de rechter over. Als dat zo is, dan moeten wij een bedrag daarvoor noemen. Dat moeten wij dan vervolgens vrijspelen in onze financiële ruimte als gemeente. Dat betekent dat wij moeten ingrijpen in de begroting 2025. Wij kregen wij pas de laatste maand scherp dat dat de noodzakelijke consequentie daarvan is.

Voorzitter raadscommissie

Dat maakt dat wij dit advies, zoals het nu voorligt, aan u voorleggen.

Daniel Bonne

Dank u, wethouder. Nog een korte opmerking, mijnheer Bonne? Dank u wel, voorzitter. We zeggen niet dat er niets gebeurd is. We zeggen het wellicht met andere woorden. We bedoelen de afslagen die gemist zijn. Als we kijken naar de nota van beantwoording van de eerste planschade-indicatie. Die is al een tijdje geleden. Als je dat antwoord dan ziet, dan is dat een van die afslagen die waarschijnlijk gemist is. Laat ik duidelijk zijn. Ook de mede-indieners van de motie, PvdA en GroenLinks, wij zitten met dezelfde gedachte. Als de planschaderisico's zodanig zijn, dan moet je gaan kijken wat er dan wellicht kan.

Voorzitter raadscommissie

Dus laten we daarnaar kijken. -Dank u wel, mijnheer Bonne. Ik denk dat er nog wat koffie gedronken gaat worden

Astrid van de Wetering

of zijn er nog dringende opmerkingen hierover? Ik zie mevrouw Van de Wetering. -Dank u wel, voorzitter. We hebben allemaal de mogelijkheid om iets over dit onderwerp te zeggen. Ik sluit me aan bij de woorden van het CDA. Ook D66 was geen indiener van dit voorstel. Bestaande rechten aantasten kost altijd geld. Als je zo'n groot recht wat hier nu lag, moet omzetten naar een bedrag, dan kan het bijna niet anders dan dat er een gigantisch bedrag uit gaat komen. We hebben alle parken onderhand gehad. Ik kan er geen een meer verzinnen. Landaliseren, die hebben we nog niet gehad. Daar wil ik graag over mee denken. Ik denk dat iedereen daar over mee wil denken, maar ook die zie ik heel moeilijk voor me. Als ik heel eerlijk ben om. We zijn een vrij land,

Voorzitter raadscommissie

iedereen heeft dezelfde rechten. Ik ben benieuwd.

Eric Hercules

Dank u wel mevrouw Van de Wetering. Ik zal er geen grap over maken. Ik zag nog een opboering bij de heer Hercules. Ja, een opboering. Voorzitter, een reactie op mevrouw Van de Wetering van D66. U zegt dat er geen enkel scenario denkbaar is waarin er geen planschade is. Bureaus hebben aangegeven dat er twee situaties zijn waar er het planschade risico nihil of nauwelijks is. Dat is bij het gedeeltelijk genoten voordeel. Dus in een bestemmingsplanperiode niet omzetten en wel dezelfde eigenaar blijven. Dus geen gebruik maken van de regeling. Twee, het omzetten van stacaravans naar stenen huisjes. Ook daar zal het planschaderisico nihil zijn. Dus het is niet dat er geen mogelijkheden zijn. Voor ondernemers zal het klinken alsof we ze het niet gunnen, maar daar gaat het ons natuurlijk niet om. Het is goed om te zeggen. Het gaat ons om het totale beeld van Texel en het totale toerisme op Texel. Niet om die ongelukkige ondernemers, die nu in de knel zitten met deze plannen, dwars te zitten. Ook voor ons speelt, in juni vorig jaar hadden we al meer duidelijkheid kunnen geven of met die belanghebbenden aan tafel kunnen gaan. Ook die afslag is gemist. Daar zijn wij zelf ook debet aan. Door de discussies in deze raad. Daar is het college ook debet aan.

Voorzitter raadscommissie

We zitten nu eenmaal op de plek en het moment waar we nu zitten. Dank u wel, mijnheer Hercules. Ik geloof dat het genoeg stof

Astrid van de Wetering

tot nadenken was. Nog een nabrander van mevrouw Van de Wetering. Ik wil nog heel kort reageren op de heer Hercules. De twee mogelijkheden staan uitgebreid in de stukken.

Voorzitter raadscommissie

Ik heb alleen gezegd: als je bestaande rechten gaat aantasten, kost dat geld. -Dank u wel. Dan hoop ik dat dit eerste punt genoegzaam behandeld is. Dan redden we het misschien nog voor heel laat. Het tweede punt in deze behandellijst is het punt recreatieappartementen in stolpen. Zijn er mensen die daar iets over willen zeggen?

Astrid van de Wetering

Opmerkingen? Ik zie mevrouw Van de Wetering.

Voorzitter raadscommissie

Dat is zo te zien de enige. -Ik wil alleen zeggen dat ik er heel blij mee ben. -Dat is een hele fijne opmerking. Zijn er andere mensen die over dit punt nog iets willen? Dat gaat een stuk sneller. Het volgende punt is logies met ontbijt. Ik weet niet of dat zo snel gaat. Zijn er mensen die daar nog wat over willen vragen of zeggen? Ik kijk links.

Daniel Bonne

Ik kijk rechts. Mijnheer Bonne, aan u het woord. Volgens mij was de heer Rutten eerder. Dank u wel. Dat blijkt. Wij hebben de voorstellen van het tweesporenbeleid gelezen. Daarbij moeten we aangeven dat je een duidelijk verschil krijgt als het locatiegebonden is in de waarde van het object. Als je drie kamers kunt exploiteren of twee. Lastig, maar wel een feit waar we rekening mee dienen te houden. Met name dat bepaalde woningen stukken

Niels Rutten

meer waard zullen worden dan andere. -Dank u wel, mijnheer Bonne. Mijnheer Rutten. -Voorzitter, vanuit het CDA geen vragen. Die zijn in het verleden gesteld. Wij zijn niet gelukkig met hoe dit uitwerkt. Dat we twee regimes krijgen. Dat er door die twee regimes planologische bedden verschijnen op B&B-locaties onder het oude regime. Dat is volgens ons juist niet wat recht doet aan de definitie van B&B, een bijverdienste die ondergeschikt is aan de woonfunctie. Wij zien niet in dat er zo'n enorm aantal huizen is waar je ondergeschikt aan de woonfunctie drie kamers B&B kunt exploiteren. Wij zijn nog steeds niet gelukkig met deze uitwerking

Voorzitter raadscommissie

en ook niet van plan om hier steun aan te verlenen.

Edo Kooiman

Dank u wel, mijnheer Rutten. Mijnheer Kooiman. Dank u wel. Ook Hart voor Texel was geen voorstander van het tweesporenbeleid. Slaapkamers worden teruggebracht naar twee, vier slaapplaatsen. Wat ons betreft, had het gewoon drie gekund, mits het ondergeschikt is. Je hebt ook heel grote panden waar het gewoon ondergeschikt kan worden. Dus drie slaapkamers. Nu krijg je inderdaad een rechtsongelijkheid van voor vaststellen van het Paraplubestemmingsplan en daarna. Daarnaast gaan we ook nog het vloeroppervlak beperken tot 50 vierkante meter. Maximaal 30% van de woning. Ook dat hoeft wat ons betreft niet. Er zijn ook mensen die graag heel luxe naar een B&B willen en misschien wel 75 of 60 willen. Het staat hier in het voorstel.

Voorzitter raadscommissie

We zullen niet tegenstemmen, maar we willen wel de kanttekening maken

Nick Ran

dat het wat ons betreft niet had gehoeven. -Waarvan akte. Dank u wel. Mijnheer Ran. Dank u wel, voorzitter. Een kleine ordeopmerking. We hebben met elkaar afgesproken dat we niet meer met elkaar de argumenten uit gaan wisselen waarom we in juli voor

Voorzitter raadscommissie

of tegen een motie hebben gestemd. Die kant dreigt het nu wel op te gaan. Voorzitter, over dit onderwerp hebben wij vanmiddag een vraag gesteld aan het college naar aanleiding van een brief die we vanmorgen van een advocaat hebben ontvangen. Met daarbij het verzoek of het college daar een toelichting op kan geven gedurende deze vergadering. Kan dat en zou u

Rikus Kieft

dat op dit moment kunnen doen? -Dank u. De wethouder. Dat kan nu niet. We moeten daar goed naar kijken. Het lijkt op een herhaling van zetten, maar we komen daar

Eric Hercules

voor de raadsvergadering zeker nog op terug bij u. Dank u, wethouder. De heer Hercules. -Voorzitter, mijnheer Ran, sorry. Ik weet niet zeker of ik argumenten heb uitgewisseld, maar wij nemen aan dat we wel ons standpunt hier mogen delen en vragen waarom u een bepaald standpunt inneemt. Vooral als er nieuwe informatie is. Ik zie dat zowel het CDA als Hart voor Texel niet blij zijn met de regeling. Volgens mij hebben ze daarvoor verschillende redenen. Aan de ene kant rechtsgelijkheid. Hart voor Texel vindt dat iedereen in hetzelfde oude regime mag zitten en CDA vindt dat andersom. Niet? Enfin, dat zal ik dan misschien straks horen. Ik ga onze mening verwoorden. Wij vinden dat bed en breakfast altijd een goed middel is geweest om het inkomen te verhogen. Ik heb de inbreng nog niet gehoord, dat het ook gaat om de mensen die eromheen wonen. Niet alleen maar om de mensen die op bezoek komen, niet alleen maar om de mensen die de bed and breakfast hebben, maar juist de aandacht voor mensen die in die straat en wijk wonen. Daarom vinden wij het goed dat dit tweede regime er komt, om een inperking te krijgen ten gunste van mensen die hier willen leven en wonen in een straatje en niet in een vakantiepark willen wonen.

Voorzitter raadscommissie

Dank u, heer Hercules. Sorry, dat zijn oude en nieuwe dingen.

Veronne Koot

Ik dacht dat ik mevrouw Koot ook had gezien. Klopt. GroenZwart is niet blij met een tweesporenbeleid. Dezelfde argumenten die al aangegeven zijn door de heren Bonne en Rutten. Je geeft iets een waarde door een recht volgens het oude regime te verlenen. Waardoor er in feite pensionnetjes gemaakt worden. Het belangrijkste argument is dat de impact van bed en breakfast, wat GroenZwart betreft, bedoeld is als een ondergeschikt gebruik van je woning. Als je daar op toeziet, is het een prachtig, helemaal bij Texel passend gegeven om bed en breakfast te kunnen hebben. Dat is de reden waarom we het erg jammer vinden dat het op deze manier

Voorzitter raadscommissie

door het college verwerkt is. -Dank u wel mevrouw Koot.

Edo Kooiman

Mijnheer Kooiman. -Even kort als reactie op de PvdA, de heer Hercules. Of we rekening houden met mensen die daaromheen wonen. Ik woon er niet omheen, mijnheer Hercules. Ik woon er midden in. Ik heb een rijtje van vier. Eentje verhuurt één kamer, een verhuurt twee kamers en de derde verhuur drie kamers. Ik ben de enige die geen kamer verhuurt. Wat ik jammer vind, is het tweesporenbeleid en dat de spelregels halverwege veranderd worden. Wat u schetst, wij hadden het liever bij het oude regime gehouden. Dan was alles hetzelfde geweest. Dan was het voor iedereen duidelijk geweest. Waar we wel heel blij mee zijn is dat er nu duidelijke regels zijn. Daar zijn we heel blij mee. Ook met de inschrijving en de registratie zijn we heel blij.

Voorzitter raadscommissie

Wat ons betreft, had het bij de oude regels kunnen blijven.

Niels Rutten

Dank u wel, mijnheer Kooiman. Mijnheer Rutten had nog een opmerking? Zeker. Ik wilde reageren op de heer Hercules. Zijn standpunt over overlast en hoe we ook rekening moeten houden met de mensen die om B&B's heen wonen. Die delen wij. We denken alleen niet dat de maatregel die het college nu voorstelt daar heel veel in oplost. Zeker omdat het nog steeds gaat over ondergeschiktheid. Het aantal huizen in woonwijken waar je ondergeschikt drie kamers kunt verhuren, lijkt ons niet heel groot. Deze inperking gaat in onze ogen niet heel veel effect hebben. We zouden juist met elkaar moeten gaan kijken naar de andere dingen die zorgen voor die overlast. Het gedrag van de toerist. Het parkeren. Daar zouden we misschien met elkaar iets zinnigs kunnen doen, want dit lijkt ons niet

Voorzitter raadscommissie

iets wat resultaat gaat opleveren. -Dank u wel, mijnheer Rutten.

Eric Hercules

Ik zie nog een reactie van de heer Hercules. Dat wordt een korte uitnodiging. Los van het feit dat we nu nieuwe regels voor bed and breakfast vaststellen. Ik ben het eens met de heer Rutten. We kunnen ook op andere manieren kijken naar hoe we die leefbaarheid in wijken groter houden, als dat nodig is.

Voorzitter raadscommissie

Op welke manier dat kan. Daar gaan we graag over in gesprek. Dank u, mijnheer Hercules. Er komen toch weer nieuwe dingen naar voren. Iemand nog over dit punt? Nee. Even afstrepen. Dan is het volgende punt kamperen bij de boer. Zijn er mensen die daar iets over willen zeggen? Ik kijk naar links. Ik kijk naar rechts. Dank u. Dan kunnen we naar het volgende punt. Dat is de landschappelijke inpassing bij recreatieverblijf recreatieve gebouwen. Dat is een mooi scrabblewoord. Dat is punt 5 van uw lijstje. Zijn er mensen die daar wat over te zeggen, vragen, in te spreken hebben? Ik zie daar ook niemand. Dan gaan we naar punt 6, met uw welnemen. De innovatieve kampeermiddelen. Links zie ik niets.

Niels Rutten

Rechts zie ik niets. Ja, de heer Rutten. -Voorzitter, er hebben twee insprekers een balletje opgegooid om de termijn naar tien jaar te verlengen.

Voorzitter raadscommissie

Wij zijn benieuwd hoe de collega's daarover denken. U slaat het balletje verder. Misschien dat iemand anders het oppakt. Een vraag aan de rest. -Ik wil daar heel graag antwoord op geven. Ik zie de heer Soyer. -Ik wil daar heel graag antwoord op geven, maar ik zou graag eerst het antwoord willen horen van het CDA.

Niels Rutten

Het lijkt wel tennis. Ik kijk de andere kant op, mijnheer Rutten. -Voorzitter, we mochten van de heer Ran de argumenten uit juni niet herhalen. Toen hebben we gezegd dat we de pilot beperkt vonden. Als je die ondernemers wat ruimte wilt geven. Wij willen iets meer ruimte geven.

Henry Soyer

Tien jaar zou een optie zijn. -Dan ligt de bal weer aan die kant. Ik zie mevrouw Van de Wetering. Dat zal ik alvast opschrijven. Mijnheer Soyer wil direct reageren. -Dank u wel, voorzitter. Wij hebben het idee dat een pilot best in vijf jaar kan. Dan doe je het wat beperkter dan dat je hem in tien jaar zou uitvoeren. Uiteraard is na vijf jaar je investering niet helemaal weg en nul geworden.

Voorzitter raadscommissie

Ik neem aan dat je wat hebt. Dus wij blijven op vijf jaar staan.

Astrid van de Wetering

Dank u wel, mijnheer Soyer. Ik zag mevrouw Van de Wetering. Dan reageer ik gelijk op GroenLinks. Als je een investering doet van vijf jaar. Je gaat na die vijf jaar waarschijnlijk pas wat verdienen. Als de pilot niet werkt, dan moet je hetgeen wat je hebt weer afvoeren. Dan heb je nul bereikt. Zoals u misschien weet. Wij hebben een voorstel gedaan. Ik ben groot voorstander dat er op bepaalde kampeerterreinen wat innovatieve dingen mogen gebeuren. Anders dan kunnen we het verschil tussen de kampeerboeren en andere zaken niet van de grond krijgen. Dat heb ik al in de Commissie gezegd. Dat herhaal ik nog een keer.

Voorzitter raadscommissie

Ik zou een groot voorstander voor die tien jaar zijn.

Nick Ran

Dank u wel, mevrouw Van de Wetering. Ik zag mijnheer Ran al een tijdje. Dank u, voorzitter. Wij kunnen ons hartstikke goed vinden in die tien jaar. Eerst terugkomend op de eerste opmerking van mijnheer Rutten. Het was niet dat iets niet mag, maar het was een procesafspraak die we met elkaar gemaakt hebben. Als je die afspraken met elkaar maakt, dan moet je die volgen. Een andere vraag van mijnheer Rutten was: staat u ervoor open om die innovatieve vormen van kamperen tien jaar te doen? Ons antwoord daarop is: ja, zo stonden wij er in eerste instantie ook in. Als we dat in de motie zouden hebben opgenomen destijds, dan was daar geen meerderheid voor.

Voorzitter raadscommissie

Dus dit was het compromis waar we mee moeten leven.

Eric Hercules

Sterkte, mijnheer Ran. Mijnheer Hercules. -Ik vind het best amusant, voorzitter. Een pilot van tien jaar is bijna permanent en eeuwig. Ik denk dat na tien jaar innovatie al lang achterhaald is. Dan is er geen sprake meer van innovatieve kampeermiddelen. Best wel grappig. Ik vind vijf jaar voor een ondernemer best lang. Ik doe een beroep op creatief, innovatief ondernemerschap, om dat in die vijf jaar te laten zien. Als daar iets fantastisch uitkomt, dan kennen we de politiek ook, dan zullen ze daar zeker in mee gaan om tot een verlenging over te gaan. Om nu al te zeggen tien jaar voor een pilot,

Voorzitter raadscommissie

dat is geen pilot meer. Dat is gewoon zeggen: dat mag, op voorhand. -Dank u wel, mijnheer Hercules.

Cees Hoogerheide

Mijnheer Hoogerheide. -Dank u wel, voorzitter. Alles heeft altijd een voor- en een nadeel, had Johan Cruijff in zijn boekje staan. Wethouder, wat vindt u ervan?

Rikus Kieft

Dat is een vraag aan de wethouder. Dat is logisch. Wethouder. Voorzitter, hier heeft het college niet over gesproken. Mijn persoonlijke opvatting wil ik u wel geven.

Voorzitter raadscommissie

Ik sluit aan bij wat de heer Hercules hierover zei. Dat kunt u terugzien. Heeft u nog een vervolgvraag? Een kleine kanttekening. Als u hier zit, wethouder, spreekt u namens het college. Dus u gaf het antwoord namens het college. Dat was uw persoonlijke mening. Daarvoor zitten we hier niet. Ik denk dat dat ter verduidelijking was. Ik had nog een vinger aan de linkerkant.

Veronne Koot

Mevrouw Koot. -Voorzitter, GroenZwart was om eerlijk te zijn al niet zo'n voorstander van innovatief kamperen. Wij zouden liever niet zien dat het voor tien jaar is, omdat het dan een feit geworden is. Ik voel me geroepen om de Commissie erop te wijzen dat wij als taak hebben om heldere regelgeving te maken. De vorige keer heb ik daar ook al op gewezen. Op het moment dat kampeerterreinen niet meer over kamperen gaan, bewijzen we de samenleving geen goede dienst, omdat alles dan in vaagheid verloren gaat. Daar zijn de

Voorzitter raadscommissie

ondernemers niet mee gediend zijn. -Dank u wel, mevrouw Koot.

Ferry Zegel

Ik zie meteen een vinger omhoog komen bij de heer Zegel. Voorzitter, dat triggert me om een verduidelijkende vraag te stellen.

Voorzitter raadscommissie

Waarom zou het niet meer over kamperen gaan,

Veronne Koot

als het gaat over innovatieve kampeermiddelen? Dank u, mijnheer Zegel. Mevrouw Koot. -Ik ben heel blij met die opmerking, want het betekent dat u het nog steeds heeft over kampeermiddelen. Ik weet dat er vandaag een antwoord van het college gekomen is over Tiny houses die als kampeermiddel geplaatst zijn ergens op een camping. Waarvan gelukkig het college de conclusie heeft getrokken dat dat geen kamperen is. Dat bedoel ik met mijn opmerking. Let op uw zaak, zorg dat kamperen, kamperen blijft en geen verstening wordt.

Voorzitter raadscommissie

Dank u wel, mevrouw Koot. Ik heb het artikel ook gezien. Ik zal er verder niets over zeggen als voorzitter. Zijn er nog andere mensen die over innovatieve kampeermiddelen iets willen zeggen? Punt 6. Zo niet, dan ga ik naar punt 7, de groepsaccommodaties. Ik kijk links. Ik kijk rechts. Niemand. Ik zie twijfel, maar geen vingers, pennen of wat dan ook. Geen aandachttrekkerij. Dan ga ik naar het volgende, op bladzijde 2 nummer 8, de pipowagen. Ik zie de heer Hercules en de heer Kooiman. Mijnheer Hercules. Voorzitter, het valt mij wel op dat u telkens eerst naar links kijkt. Dat vind ik wel een opmerkelijke afwijking. De laatste twee keer. Ik heb aan de linkerkant een lui oog. Waarvan akte. Voorzitter, we hebben vragen gesteld over de pipowagens naar aanleiding van de opmerkingen van het college. Het college zegt dat pipowagens een kampeermiddel zijn. Dat hebben jullie besloten als raad. Besef dan wel dat die kampeermiddelen overal kunnen komen te staan. Het hele Kogerstrand kan komen vol te staan met pipowagens. Ook doet het college een suggestie voor

het beperken van het aantal pipowagens per bestemmingsvlak. Wij hebben gevraagd hoe je dat moet omschrijven in een amendement. We hebben een dictum toegestuurd gekregen van het college. Waaruit blijkt dat je één pipowagen op één bestemmingsvlak juridisch houdbaar kunt laten zijn. Wij willen daar graag een amendement voor indienen en vragen aan de rest van de Commissie of ze het daarmee eens zijn en willen steunen. We hebben van GroenLinks al gehoord dat ze daar graag in meegaan. We moeten de motivatie nog schrijven. Een van de motivaties is dat we niet willen dat er een soort eenheidsworst kan ontstaan. Ik hoorde van de heer Albers dat je soms op de markt moet vertrouwen, maar wij maken de regels. Daar moeten we goed over nadenken, hoe we in ieder geval de markt niet de gelegenheid geven om tot eenheidsworst te komen. -Dank u wel, mijnheer Hercules. Ik had eerst de heer Kooiman. Ik dacht dat u een vinger opstak.

Edo Kooiman

Mijnheer Kooiman. -U gaat zo snel naar rechts. U werkt altijd eerst de linkerkant af, voordat u naar rechts gaat. De eerste eerste paar keer deed ik eerst rechts. Dat kunt u terugzien in mijn aantekeningen. Keurig. Over de pipowagens. Wij willen daar graag over nadenken, mijnheer Hercules. De oproep die het college deed, alsof heel het Kogerstrand vol gaat staan met pipowagens, vinden wij stemmingmakerij. Dat vinden wij een verkeerde gang van zaken. Dat er 3.000 pipowagens in het buitengebied staan. Ik vind dat waanzin ten top. Daar worden wij niet warm of koud van. Natuurlijk zullen er mensen zijn die wat meer pipowagens plaatsen. Net wat de heer Albers zegt: vertrouw op de ondernemers, want die zullen daar geen eenheidsworst neerzetten. We willen erover meedenken,

Voorzitter raadscommissie

maar de argumentatie die hier wordt gebruikt, vinden wij totaal verkeerd. -Dank u, mijnheer Kooiman.

Daniel Bonne

Eerst was de heer Bonne. -Dank u wel, voorzitter. We zien alle goede bedoelingen van de moties en de gedachten over pipowagens. Texels Belang staat daar iets technischer in. Wij hebben jurisprudentie erbij gezocht. Het is een lastig ding als je dat een kampeermiddel gaat noemen. Het is al heel snel een bouwwerk. Hij valt overal net tussen. Wij kunnen wel bedenken dat we dat een kampeermiddel vinden, maar daar hangen risico's aan vast. Evenals planschade of andere kwesties die we vanavond hier voorbij hebben zien komen. Een vast kampeermiddel. Dat is ook een prachtige noemer die terugkomt in het stuk. Die slaat hier ook op. Die heeft eenzelfde juridische strekking. Het is erg lastig handhaven. Wij zijn erg benieuwd naar het antwoord van de portefeuillehouder,

Voorzitter raadscommissie

hoe die dat juridisch ziet. -Dank u wel, mijnheer Bonne. Ik ga even verder, dan kunt u straks de vragen allemaal beantwoorden.

Henry Soyer

Is dat goed, wethouder? Mijnheer Soyer. -Dank u wel, voorzitter. Wij willen het risico op planschade beperken door te gaan voor één pipowagen. Onze reden is om ervoor te zorgen dat er zoveel mogelijk betaalbare overnachtingsplaatsen blijven op het eiland. Ik heb vandaag een klein onderzoekje gedaan om te kijken of je nu nog pipowagens kunt boeken. De pipowagens in de zomer zijn allemaal al volgeboekt. Dan betaal je tussen de € 100 en € 125 per nacht. Dat betekent dat je voor een inkomensmaximalisatie op een boerencamping een interessant bedrijfsplan kunt maken, om daar vijftien pipowagens neer te zetten. Kogerstrand zal er geen 177 doen. Dan moeten ze namelijk na 1 oktober ook weer 177 pipowagens ergens neerzetten. Boeren hebben er meestal wel wat ruimte voor. Wij zitten dus echt op, laten we ervoor zorgen dat we voldoende betaalbare plaatsen houden en dan is één pipowagen per boerencamping een leuke aanvulling.

Voorzitter raadscommissie

Overigens, dat is nu ook al op sommige boerencampings het geval. Ze staan er al. Dank u wel. -Dank u wel, mijnheer Soyer.

Nick Ran

Had ik mevrouw Van de Wetering? Nee. Mijnheer Ran. Dank u wel, voorzitter. Ik kan me voor een groot deel aansluiten bij de woorden van de heer Kooiman en wat meneer Albers zojuist aan de inspreker heeft gevraagd. De heer Hercules heeft het over eenheidsworst. Ik kan me voorstellen dat een aantal pipowagens bij elkaar er een stuk aangenamer uitziet dan caravans en campers. Dat kun je ook zien als één grote eenheidsworst en die vallen ook onder kampeermiddelen. We gaan het nog intern bespreken,

Voorzitter raadscommissie

maar zoals gezegd: wij staan daar niet heel positief tegenover. Dank u wel, mijnheer Ran. Ik dacht mijnheer Hoogerheide.

Eric Hercules

Eerst mijnheer Hercules. -Eenheidsworst werd denk ik genoemd door een inspreker en dat heb ik overgenomen als beeld.

Voorzitter raadscommissie

Dat beeld kwam niet van mij. -Dank u voor deze toelichting,

Cees Hoogerheide

mijnheer Hercules. Mijnheer Hoogerheide. -Dank u wel, voorzitter. Ik mag citeren. Een uitspraak opgeschreven door De Kempenaar advocaten. Ik heb ze geraadpleegd en dat staat trouwens ook op internet. "Een Tiny house op wielen of een pipowagen is aan te merken als een bouwwerk. Het heeft een plaatsgebonden karakter, omdat die is neergezet met als doel voor een langdurige tijd op dezelfde plaats te staan. Een Omgevingsvergunning is daarvoor vereist." Dat heeft het college met dit voorstel totaal losgelaten. Dit is een angstaanjagende ontwikkeling. Ons verzoek is aan het college deze advocaten zinsnedes te raadplegen en alsnog met een nieuw oordeel te komen.

Voorzitter raadscommissie

Dank u, mijnheer Hoogerheide. Ik zie een vacature hier

Edo Kooiman

op het gemeentehuis. Mijnheer Kooiman. -Ik had een vraag aan de heer Soyer van GroenLinks. U heeft opgezocht dat het aantal pipowagens bijna volgeboekt zijn en dat het € 100 tot € 125 per nacht kost. U relateert dat aan de inkomsten van een agrariër, want die kan dan een bedrijfsplan maken. Mag een agrariër dan geen geld verdienen door maar één pipowagen toe te laten in plaats van vijftien? U relateert dat aan de inkomsten

Voorzitter raadscommissie

van de agrariër. Tenminste, zo heb ik dat begrepen.

Henry Soyer

Dank u wel, mijnheer Kooiman. Ik denk dat mijnheer Soyer zit te springen om hier op te antwoorden. -Dank u. Uiteraard mag een agrariër een inkomen verwerven, zoals iedereen. Daar gaat het mij helemaal niet om. We hebben altijd gezegd: het is een aanvulling op de bedrijfsvoering en het is ook bedoeld om voldoende betaalbare kampeerplaatsen te houden. Zodat we de hele range aan overnachtingsplaatsen kunnen realiseren. Op het moment dat je gaat voor winstmaximalisatie, dan is dat doel aan het verdwijnen. Er wordt nu gevraagd om onderzoeken naar haalbaarheid, enzovoort. Ik dacht dat het college daar de hele zomer de tijd voor had genomen, om te kijken of onze aangenomen moties haalbaar, juridisch vertaalbaar en mogelijk zijn.

Voorzitter raadscommissie

Om nu te vragen: doe het nog een keer, vind ik een beetje ver gaan. Dank u wel, mijnheer Soyer. Ik dacht ook dat er een vrij aardig verslag was van wat wel en niet kon. Mevrouw Van de Wetering. -Dank u, voorzitter. Ik vind deze hele discussie een beetje raar. Het voorstel is maximaal één pipowagen. Gaan we dan ook voorstellen dat we maximaal vijf kampeercaravans neer mogen zetten en maximaal zeven tenten? Gaan we dat helemaal dichttimmeren? Ik vind het het sop van de kool bijna niet waard. Ik geloof niet dat we duizenden pipowagen in een keer op het eiland krijgen. Hoe regelgevend willen we zijn? Hoe beperkend willen we zijn? Ik snap hem echt niet meer. Dank u, mevrouw Van de Wetering. Over het aantal campers ging het niet, gelukkig alleen over de pipowagen. Zal ik de wethouder eerst het woord geven? Zijn er mensen die per se iets toe willen voegen?

Cees Hoogerheide

Mijnheer Hoogerheide, wilt u nog wat toevoegen? Een korte reactie op de heer Soyer. Dat van die pipowagens stond in het laatste stuk. Daar hebben we in de Commissie denk ik te kort over nagedacht. Dat is schijnbaar aan ons voorbij gegaan of we hebben er niet zorgvuldig over nagedacht. Dat trek ik dan maar naar me toe. We moeten ons wel realiseren, voorzitter, dat als we nu spreken over een bouwwerk, dat dat verstrekkende gevolgen heeft. Waarom? Omdat het dan jaarrond op alle erven blijft staan. Het is een bouwvergunning en die kan omgezet worden

Voorzitter raadscommissie

naar enzovoort, enzovoort, enzovoort. Die ervaring hebben we ook al. Daar refereerde u net ook al aan, mijnheer Hoogerheide.

Rikus Kieft

Ik laat eerst de wethouder aan het woord, want die zit met een paar prangende vragen. -Voorzitter, de kwestie van kampeermiddel, vast kampeermiddel, bouwwerk. Wat in dit voorliggende stuk gedaan is, is de introductie van een vast kampeermiddel. Daarmee omzeil je een aantal van die problemen die door eerdere juristen gesignaleerd zijn. Omdat we dit voor de raadsvergadering zo scherp mogelijk willen toelichten, komen we daar nog schriftelijk op terug

Voorzitter raadscommissie

om dat uit te schrijven. Dan heeft u het hele verhaal. Dank u, wethouder. Zijn nu alle vragen gesteld, alle opmerkingen gemaakt of zijn er nog nabranders? Ik kijk rechts.

Eric Hercules

Ik kijk links. Mijnheer Hercules. -Als er over dit punt pipowagen niets meer is, zou ik graag een bruggetje door u willen

Voorzitter raadscommissie

laten maken naar het laatste punt, andere vormen. Mag dat? -Dat mag, want daar kom ik dan aan toe. We gaan van de pipowagens naar de overige onderwerpen die fracties nog willen aansnijden, voor zover die niet zijn in te passen in de acht benoemde thema's. Punt 9. Zijn er mensen

Eric Hercules

die daar wat over willen zeggen? Mijnheer Hercules. Het komt ook omdat daarnet in de discussie over pipowagens gesproken werd over Tiny houses. Mevrouw Koot maakte ook een opmerking. Op een spoedvraag van ons van 20 september is vandaag een antwoord gekomen. Dat ging over het Tiny house dat op het Kogerstrand te huur stond. Uiteindelijk bleek dat toch een bouwwerk. Ik begrijp dat het ingewikkeld wordt voor mensen en ik begrijp ook dat dat ingewikkeld was voor Kogerstrand. In dit geval heeft het college een definitie gemaakt voor pipowagens die juridisch houdbaar is en heeft ook bepaald dat dit Tiny house een bouwwerk is. Kunt u ons als portefeuillehouder nog even goed uitleggen waarom dat een bouwwerk is en waarom het er niet mag staan? Kogerstrand wordt per brief verwittigd van het feit

Voorzitter raadscommissie

dat daar geen bouwwerk mag staan in de vorm van een Tiny house. Dank u wel, mijnheer Hercules. Ik denk dat dit zo'n specifieke vraag is,

Rikus Kieft

dat ik eerst de wethouder aan het woord laat. Voorzitter, ik combineer het met het antwoord wat net gegeven is over kampeermiddel, vast kampeermiddel, bouwwerk. We zullen het antwoord op deze vraag in dat stuk

Voorzitter raadscommissie

wat u voor de raadsvergadering krijgt precies uitleggen. In zoverre verhelderend. We wachten dat stuk af.

Nick Ran

Mijnheer Ran had nog een vraag. -Voorzitter, een algemeen punt. In de afgelopen twee jaar heeft dit punt heel vaak op de agenda gestaan. We zijn in die periode ook behoorlijk kritisch geweest over de inhoud van het oorspronkelijk voorgestelde bestemmingsplan. Over het tussendoor niet willen beantwoorden van raadsvragen door het college, maar ook zeker over het gelopen proces. Voorzitter, in dit geval wil ik een compliment maken over de laatste stap die in dit proces wordt gezet. De inhoudelijke discussie over wijzigingen hebben we voor de zomer gevoerd. We hebben afgesproken die discussie niet helemaal opnieuw te doen. Dat is bijna gelukt. De vertaling van de moties in het aangepaste bestemmingsplan zoals het nu voorligt, is op een zorgvuldige manier gedaan. Daar willen wij het college voor bedanken.

Edo Kooiman

Dank u wel, mijnheer Ran. Ik had de heer Kooiman. Wij komen met het geluid wat de heer Ran geeft in de raadsvergadering. Daar willen wij de afsluiting maken voor dit punt. Eerst kijken hoe dat loopt met alle moties en amendementen die er lopen. Ik wil de portefeuillehouder op de vraag van de PvdA over het Tiny house op Kogerstrand nog iets meegeven, want we hebben daar wat onderzoek naar gedaan. Dit tiny house heeft een kenteken. Kan er op een bouwwerk ook een kenteken zijn? Neemt dat u mee in de beantwoording. Ik vraag het aan de portefeuillehouder, niet aan deze wethouder rechts van me.

Voorzitter raadscommissie

Dus als het college dat na wil gaan, dan is dat prima. U loopt op zaken vooruit, mijnheer Bonne. Zal ik u eerst het woord geven,

Daniel Bonne

dat u ook uw vraag kunt stellen, mijnheer Bonne? Dank u wel, voorzitter. Even als basis, de situatie nu op het Kogerstrand. Dat mag ook schriftelijk. Kunt u antwoord geven op de status van de Tiny houses die her en der bijvoorbeeld door Natuurmonumenten en andere Ngo's geplaatst gaan worden en waar ook meer wens voor is

Voorzitter raadscommissie

de komende jaren? Overigens heeft alleen de aanhangwagen een kenteken, maar daar sluit ik mee af. -Dank u wel, mijnheer Bonne.

Rikus Kieft

Wethouder, heeft u alle vragen? -Ja, voorzitter, de vraag van de heer Bonne gaat buiten het Paraplubestemmingsplan om. Volgens mij zijn er al raadsvragen over gesteld en beantwoord. Misschien moet u daar eerst naar kijken

Voorzitter raadscommissie

of u dan nog vervolgvragen heeft. -Waarvan akte. Zijn er nog onbeantwoorde vragen van iemand ergens?

Cees Hoogerheide

Mijnheer Hoogerheide heeft nog een nabrander. Als tweede van de fractie. -Een korte praktische vraag.

Voorzitter raadscommissie

Wordt er over de negen onderwerpen

Cees Hoogerheide

apart gestemd in de raad? Dat vermoed ik niet. Het is één bestemmingsplan. Er zitten best onderwerpen bij waar iemand op tegen zou willen stemmen. Als je niet oppast, ga je in totaal tegen stemmen,

Voorzitter raadscommissie

terwijl je in feite dat niet wil. Dus er zit een gevaar aan. Dan moet u toch amenderen of iets dergelijks, anders een stemverklaring. Ik zie niet gebeuren dat dit allemaal apart gaat. Het is iets anders dan de begroting. Uiteindelijk gaat hij ook in zijn geheel. Het is een ordezaak. Prima, u triggert ons. Dat wordt dus amenderen.

Nick Ran

U doet uw best maar. Mijnheer Ran. -Daar wil ik even op reageren. Dat was waarom ik begin vanavond aangaf dat ik hoopte dat we de raadsvergadering van juli niet over gingen doen, want in juli heeft deze raad keuzes gemaakt over het aanpassen van het bestemmingsplan. Daar zijn keuzes gemaakt, waar ik persoonlijk in sommige gevallen niet heel gelukkig van word, maar op dat moment heeft de raad wel de keuze gemaakt. Dat is nu zorgvuldig uitgewerkt in een juridisch kloppend bestemmingsplan. Daar staan niet alle keuzes in waar de hele raad gelukkig mee is. Ik denk dat er voor iedereen wel een stukje in staat waar hij of zij echt niet gelukkig mee is. Het gaat er nu om, heeft het college de opdracht goed uitgewerkt om al die moties juridisch kloppend in een bestemmingsplan te zetten?

Voorzitter raadscommissie

Dat is waar we over twee weken over gaan stemmen. Dank u, mijnheer Ran. Dat was ook het idee, in één keer. Als iemand wat anders wil, dan gaat het alleen op die manier. Ik zou het in één keer doen, want dat hoort zo. Dames en heren, ik wilde even een korte schorsing doen van een minuut of vijf. Eventjes de benen strekken, koffiedrinken of iets anders. Ik wil doorgaan om 21:15 uur.

6 Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven

Voorzitter raadscommissie

Dames en heren, het is 21:15 uur geweest. We vervolgen deze Commissievergadering. Ik zie de laatste mensen binnenkomen. Het volgende onderwerp. Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een

nevenactiviteit op agrarische bedrijven. Het college heeft beleidsregels vastgesteld om ondergeschikte horeca-activiteiten toe te staan, passend bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven in de vorm van het aanbieden van koffie, thee, limonade, gebak, koek, ijs en andere eigen geproduceerde producten. Ook komt er een mogelijkheid voor een klein buitenterras van maximaal 50 vierkante meter. Dit moet goed landschappelijk worden ingepast. Bij het volgende onderwerp, dat is iets kleiner dan het vorige onderwerp, wil ik eerst een vragenronde en daarna een inhoudelijke ronde doen. Wie heeft er vragen bij dit onderwerp?

Jur Schuiringa

Mijnheer Schuiringa. -Voorzitter, dank u. Het ging mij even om de opmerking dat als het allemaal geregeld is, in de laatste regel. Bij de aanvragen van omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dat is wel een hele dure oplossing

Voorzitter raadscommissie

voor een klein terrasje. -Is dat een vraag of een opmerking? Is het met een verlichte BOPA ook mogelijk?

Rikus Kieft

Nu is het een vraag. Wilt u daar meteen op antwoorden,

Jur Schuiringa

mijnheer de wethouder? -Ik heb de vraag niet begrepen. Ik ook niet. -Als u een omgevingsaanvraag doet met dit beleidsplan, moet dat volgens de BOPA-procedure. Dat is een procedure van € 4.000. Moet je voor deze kleine aanpassingen

Voorzitter raadscommissie

zo'n dure procedure volgen of kan dat als een verlichte procedure?

Rikus Kieft

Mijnheer de wethouder. -Voorzitter, ik ken de legesbedragen

Voorzitter raadscommissie

die aan de verschillende varianten hangen niet uit mijn hoofd.

Niels Rutten

Wordt het een schriftelijk antwoord? Dat wordt een schriftelijk antwoord. Mijnheer Rutten. -Dank u, voorzitter. Naar aanleiding van dit voorstel. Het voorstel kwam voort uit een handhavingsactie waarop een aantal reacties kwamen. We hebben toen een inspreker gehad over een theetuin. In mijn herinnering waren er twee theetuinen die hieronder vielen. Zoals wij het plan lezen, vallen die buiten de boot bij dit voorstel. Klopt dat? Hoe bent u tot die afweging gekomen?

Voorzitter raadscommissie

Heeft u overwogen om voor die twee gevallen iets te regelen?

Rikus Kieft

Dank u, mijnheer Rutten. De wethouder. -Voorzitter, de opbouw van de beleidsregels is dat het gaat om een reëel agrarisch bedrijf met een nevenactiviteit. Dat zijn specifieke nevenactiviteiten en daaraan ondergeschikt ligt de horeca. Daarbij wordt een theetuin uitgesloten, omdat dat zelden een activiteit onder een nevenactiviteit

Voorzitter raadscommissie

op een reëel agrarisch bedrijf zal zijn. Die vallen buiten deze regeling.

Gijs Berger

Dank u, wethouder. Mijnheer Berger. -Dank u wel, voorzitter. Mijn vraag gaat niet puur over de regels, maar over de leges. Een aanvraag voor het uitoefenen van ondergeschikte lichte horeca op een agrarisch bedrijf in het kader van een buitenplanse omgevingsactiviteit. De legeskosten hiervoor bedragen € 456. De beoordeling van een dergelijke aanvraag kost aanzienlijk minder tijd dan bijvoorbeeld voor een bouwactiviteit buiten het toegestane bouwvlak. Het lijkt ons billijk om dit tot uiting te laten komen in de verschuldigde legeskosten. We hebben over dit onderwerp in een eerder stadium vragen gesteld. In het antwoord op die vragen wordt aangegeven dat de meest voor de hand liggende manier is om niet zozeer onderscheid te maken tussen een grote en een kleine BOPA, maar om aan een bepaalde categorie een bepaald legesbedrag te hangen. Bijvoorbeeld door expliciet in de legesverordening op te nemen dat een ander tarief gaat gelden voor het in

behandeling nemen van een aanvraag voor een BOPA voor ondergeschikte, lichte horeca. Is het college bereid om te onderzoeken of een dergelijk onderscheid realistisch is? Zo ja, om met een voorstel te komen

Voorzitter raadscommissie

hoe dit bij een eerstvolgende aanpassing van de legesverordening kan worden opgenomen? -Dank u, mijnheer Berger.

Rikus Kieft

Dat kwam wel uit een heel technische hoek. Kunt u die beantwoorden, mijnheer Kieft? Ik kan hem niet beantwoorden, maar aansluitend op de vraag

Voorzitter raadscommissie

van de heer Schuiringa, komen we hier schriftelijk op terug voor de raadsvergadering. -Dat vermoeden had ik al.

Eric Hercules

Mijnheer Hercules was eerst. -Voorzitter, dit college is lekker bezig, vinden wij. Dat zeggen we best vaak. Op dit onderwerp herkennen we het college niet. Wij ruiken hier regelzucht. Ik kom zo bij mijn vragen. Als je de beleidsregels eens leest die het college heeft vastgesteld, kun je echt niets anders doen dan grinniken. Het moeten producten zijn van het eigen bedrijf, maar de koffiebonen voor de koffie en de bladeren voor de thee hoeven niet van het bedrijf te komen. Dat staat niet in de bedrijfsregels, maar in antwoord op vragen die we hebben gesteld. Taart mag worden verkocht, maar ik denk dan aan een quiche of een lekkere shoarmataart. Geen glas water, want dat staat niet in de beleidsregels. Dat mag je dus blijkbaar bij die lichte horeca niet serveren. Limonade wel. Je mag limonade schenken, maar niet met prik. Het staat echt in de beleidsregels. Hoe mal wil je het maken? In wat voor land leven wij als wij limonade zonder prik opnemen in beleidsregels? Hoe gaat het college hierop handhaven? Hebben die handhavers dan een prikmeter? Kortom, over dit onderwerp herkennen wij het college niet. Vindt u het zelf ook niet een staaltje

Voorzitter raadscommissie

van overijverige regelwellust? -Dank u wel, mijnheer Hercules. Prikkelende vragen. Heeft u antwoorden daarop, mijnheer Kieft?

Rikus Kieft

Laat ik dat maar gelijk doen, voorzitter. Hoe gaat het college handhaven? Het mooie van dit proces, mijnheer Hercules, is dat wij daar zeer uitvoerig, zowel met vertegenwoordigers van LTO als vertegenwoordigers van Horeca Nederland, over gesproken hebben. Die hebben allebei geen belang bij heel veel horeca in het buitengebied. Die hebben wel belang bij een stukje gastvrijheid op die plekken waar toch al nevenactiviteiten zijn en waarbij het logisch is dat mensen daar, zolang ze daar zijn, iets te drinken kunnen krijgen. Dan valt dat qua regelgeving onder een horecavergunning. Die hebben wij zo licht mogelijk proberen te organiseren. We hebben daar een aantal beleidsregels aan gekoppeld. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe we dat handhaven. We weten allemaal dat als de overheid regels stelt, er altijd ondernemers zijn die nog weer nieuwe dingen bedenken die we zelf niet hadden kunnen bedenken. Dus daar zul je steeds stap voor stap op moeten reageren. Dat is de werkelijkheid waarin je als overheid aan regelgeving doet. Wij delen uiteraard niet uw opvatting over de ongebreidelde regelzucht. Dit is bedoeld om onduidelijkheid en ongelijkheid tussen een aantal bedrijven weg te nemen. Die kregen in het verleden wel de mogelijkheid en de handhavingacties die wij eind vorig jaar hebben uitgevoerd, met alle gedoe daaromheen. Die zijn in de raad besproken. Op basis van die reacties hebben wij de toezegging gedaan dat we kijken of we het kunnen realiseren via lichte beleidsregels.

Voorzitter raadscommissie

Die liggen nu voor. -Dank u, wethouder. Mevrouw Koot.

Veronne Koot

Ik heb enige schroom om mijn vraag aan de wethouder te stellen, na de opmerking van mijn buurman, de heer Hercules. Die ik best wel snap, om eerlijk te zijn. Is het mogelijk om in de beleidsregels openingstijden op te nemen? Ik denk dat dat iets is wat mogelijke overlast voor de omgeving kan beperken. Of heb ik het niet goed gelezen en staat het er al in? Excuses, dan heb ik er overheen gelezen.

Voorzitter raadscommissie

Dat was uw vraag, mevrouw Koot? Dan is die in ieder geval beantwoord.

Cees Hoogerheide

Dat is erg prettig. Mijnheer Hoogerheide. -Ik zie het maar als een tweede termijn voorzitter, dan kan ik dat afronden. Een goede ondernemer is ook innovatief. Als hij dat niet is, is hij ook geen ondernemer. De betrokken ondernemers die hiermee te maken, LTO en Horeca Texel hebben het duidelijk uitgesproken. Daar zijn wij blij om. Dat die geraadpleegd zijn

Voorzitter raadscommissie

en een duidelijk advies hebben uitgebracht. Onze complimenten daarvoor. -Dank u, mijnheer Hoogerheide.

Jur Schuiringa

Dat was al een stukje tweede termijn. Mijnheer Schuiringa. Dan pak ik ook meteen mijn tweede termijn. Ik vind het keurig van het college. In eerste instantie hadden ze alleen maar met LTO en belanghebbenden gesproken en Horeca Nederland afdeling Texel vergeten. Dat hebben ze alsnog gedaan. Nu hebben we toestemming van beide voorzitters, zowel van LTO als van Koninklijke Horeca Nederland afdeling Texel,

Voorzitter raadscommissie

dat ze allemaal instemmen met deze procedure.

Niels Rutten

Keurig geregeld. Dank u. -Dank u, mijnheer Schuiringa. Mijnheer Rutten. -Dank u, voorzitter. Bij de eerste versie die wij op de agenda zagen rond de zomer, hadden wij nog vragen. Het is nu, zoals de heer Hercules zegt, erg gedetailleerde regelgeving geworden, maar daarmee is wel duidelijk wat er kan en wat er niet kan. Daarom zijn we blij dat het college dat heeft opgepakt en dat er duidelijkheid is over wat ondergeschikte horeca is. Het grote probleem in onze ogen was bij de handhavingacties dat het bij een heel aantal gevallen jaren heeft geduurd voordat er werd gezegd: jongens, dit kan niet. Daarom zitten we nog wel een beetje in de maag met die twee theetuinen, waar dat ook voor geldt. We hopen wel dat bij deze regels het niet weer gaat voorkomen dat het jaren kan voortsudderen op het moment

Voorzitter raadscommissie

dat er iets gebeurt wat niet de bedoeling is.

Edo Kooiman

Dank u wel, mijnheer Rutten. Mijnheer Kooiman. Dank u wel, voorzitter. Wij zijn ook zeer tevreden dat dit onderwerp eindelijk op de agenda staat en dat er eindelijk ook een einde is aan alle onduidelijkheid. Een heel goed voorstel. Wij kunnen ook wel een beetje meegaan met de PvdA, want het is wel heel erg overgereguleerd met prik of zonder prik. We zijn allang blij dat er iets geregeld is en dat LTO geen belang heeft bij horeca-activiteiten in het buitengebied en daar geen grote feesten wil, snappen we ook. Tussen grote feesten en een glaasje limonade met prik zit een heel groot verschil. Wij zijn bij een paar van die bedrijven langs geweest en die zijn ook blij met de regeling. Het is ook een stukje gastvrijheid wat je aan je gasten kan geven. Die mensen verwachten als ze twee uur over zo'n bedrijf dolen, dat ze een bakje koffie of thee kunnen doen. Kortom, wij zijn heel blij met dit voorstel

Voorzitter raadscommissie

en het mag van ons als hamerstuk naar de raad.

Eric Hercules

Dank u, mijnheer Kooiman. Dat ga ik straks vragen. Zover was ik nog niet. Mijnheer Hercules. -Voorzitter, zowel de heer Kieft als de heer Kooiman namen het woord gastvrijheid in de mond. Daar gaat het volgens ons ook inderdaad om. Texelse gastvrijheid. Als je ergens komt kijken bij de boer, dan is het helemaal niet zo gek dat je een kopje koffie krijgt, een glaasje limo en dat je even naar het toilet mag. Moet je dat nu in regels gaan vatten? Dat gebeurt ook niet bij stalletjes. Dat wordt gedoogd. Dat wordt niet omschreven. Op het moment dat je de regels gaat maken, dan zul je zien dat ze worden overschreden en dat je jezelf in de vingers snijdt met de handhaving. Wij zeggen: gedoog dat gewoon. Je staat het niet bij recht toe horeca. Dat betekent hotel, restaurant, café. Dat zou je bijna vergeten, maar je laat het gewoon toe. Dat zijn we op Texel op een heleboel manieren gewend. En dat gaat heel goed. Bijvoorbeeld ook bij het slapen in strandhuisjes. Daar herinner ik me ook een discussie over in de politiek, dat men daar regels voor wilde maken. Je kunt het beter loslaten, zodat het niet uit de hand loopt. Als er af en toe een keer iemand in een strandhuisje slaapt, dat weten we allemaal dat het gebeurt, dan kan dat geen kwaad. Op het moment dat je hier een lat legt

Cees Hoogerheide

van limonade met prik, zul je zien dat er straks moet worden geteld. Voorzitter, een korte interruptie als het mag. Mijnheer Hoogerheide. -Er is aangenomen dat er niet geslapen wordt in een strandhuisje

Eric Hercules

en u als raadslid bent verplicht dit te melden.

Voorzitter raadscommissie

Zeker, dat heb ik bij deze ook gemeld. U heeft niet goed opgelet. Ik heb ooit als raadslid een motie ingediend. Volgens mij is die ook aangenomen door de gehele raad, om één uitzondering te maken op slapen in strandhuisjes. Dat is de eerste huwelijksnacht. Dus ik ben op zich wel voor. Hier gaat het niet om. Mij gaat het erom, op het moment dat je regels maakt, zul je zien dat je nat gaat. Houd het gewoon Texels. Laat het gewoon toe. Excessen daar moet je op handhaven. Dank u wel, mijnheer Hercules. Handhaven op de eerste huwelijksnacht

Jur Schuiringa

ga ik niet doen. -Een korte reactie graag. Heel snel, want eigenlijk had ik het woord aan iemand anders willen geven. Ik stel mijnheer Hercules meteen gerust, een tweede huwelijksnacht komt niet voor.

Astrid van de Wetering

Dat moet u zelf weten. Mevrouw Van de Wetering. Ik vind het wel een grappige discussie. De ene kant te veel regelgeving en bij de pipowagens willen we juist alles gaan regelen. Ik zit hier een beetje tussenin. Wat mij betreft, ligt hier een prima voorstel. Ik denk in dit geval dat het nodig is dat we deze regels opstellen, omdat de handhavers niet eens een handvat hadden om iets mee te doen. Het staat heel simpel nu op papier. En inderdaad, wel of geen prik gaat wel heel ver, maar ik denk dat het meer gaat om alle soorten frisdrank in een koelkast, dan de prik wel of niet.

Voorzitter raadscommissie

Wat mij betreft, is dit een hamerstuk. -Mijnheer Schuiringa,

Jur Schuiringa

had u nog een tweede inhoudelijke opmerking? Een interruptie op mijnheer Hercules en mijnheer Hoogerheide omtrent het strandhuisje. In mijn carrière als strandexploitant heb ik altijd de Texelaars uitgenodigd voor nachtelijke bewaking van hun eigen strandhuisje. Dat ging altijd prima.

Gijs Berger

De stranddeskundigheid vloeit hier over tafel. Mijnheer Berger had nog een inbreng. -Ja, nog een laatste woord hierover. Het is inderdaad een duidelijk verhaal. Al zullen er altijd mensen zijn die twijfelen of zij in aanmerking komen voor deze activiteit en zullen dus twijfelen of zij een vergunning aan gaan vragen.

Voorzitter raadscommissie

Daarom pleiten wij voor een aangepast tarief, zoals ik eerder heb gezegd. -Dank u, mijnheer Berger. Zijn er nog nabranders? Wordt dit een bespreekstuk of een hamerstuk? Of zijn er nog dingen? Er komt nog een voorstel. Dan houden we het voorlopig op bespreekstuk. Het volgende punt op onze agenda is een motie van D66 Texel, een boom mag oud worden. Dan wil ik de indiener

7 Motie D66 Texel: Een boom mag OUD worden

Astrid van de Wetering

zelf verzoeken dat toe te lichten. -Dank u, voorzitter. We hebben niet veel oude bomen op Texel. Een oude boom heeft een heleboel voordelen. Hij heeft een hoop biodiversiteit, veel groter dan een jonge boom. Ze zijn heel beeldbepalend in ons landschap en in onze kernen. Ze geven een bepaalde sfeer. We gaan in het groenbeleidsplan diverse plannen vaststellen. Een van de dingen die we mee willen geven met deze motie is om te kijken of we leeftijd in plaats van alleen diversiteit onder de aandacht gaan brengen. Wil je over een aantal jaren oude bomen hebben, dan moet je op een gegeven moment gaan nadenken over plekken waar we ze zouden kunnen neerzetten. Een ding viel mij op, dat het snippergroen op de nominatie staat om vanwege onderhoudsperikelen afgestoten te worden. Misschien zijn dat juist wel plekken waar je een boom zou kunnen neerzetten die oud mag worden. Deze motie roept alleen op tot bewustzijn.

Voorzitter raadscommissie

Ik hoop dat ik medestanders kan vinden binnen deze commissie. Dank u wel, mevrouw Van de Wetering. Zijn er partijen die vragen willen stellen aan mevrouw Van de Wetering? Niet inhoudelijk reageren.

Gijs Berger

Mijnheer Soyer. -Dank u wel. Toen ik deze motie zag, moest ik in een keer denken: je zult in de gemeenteraad gezeten hebben in 1924, zes jaar na de Eerste Wereldoorlog en toen hebben moeten bedenken waar zetten we een boom neer die oud mag worden? Dat gezegd hebbende, in de toekomst kun je niet kijken, hoe het in 2124 zal zijn. Het streven ernaar vind ik heel goed kloppen. De suggestie om ons snippergroen niet al te snel weg te doen, maar te kijken of er een boom kan staan, vind ik een heel goed plan. Ik vind het vooral prettig dat dit een sturende opmerking is richting het vervolmaken

Voorzitter raadscommissie

van het Beleidsplan Groene Infrastructuur. Dus wij zullen meegaan. Dank u wel, mijnheer Soyer. Ik herinner me van een jaar

Anneke Visser-Veltkamp

of dertig geleden iets over snippergroen, maar daar zal ik als voorzitter niets over zeggen. Mevrouw Visser. Ik ben het met mevrouw Van de Wetering en de heer Soyer eens dat dit een motie met een zeer goede bedoeling is. Zelf ben ik gek op bomen en ik zou waar mogelijk iedere boom op Texel oud willen laten worden, maar niet met deze motie. De titel van de motie wekt de indruk dat het beleid van de gemeente Texel niet toestaat dat een boom oud mag worden. Dat er beleid is om een boom te kappen vanwege een bepaalde leeftijd. Dat betwist ik. Daarom zal ik niet instemmen met deze motie. Wel wil ik erop aandringen bij raad, college en ambtenaren om bij het maken van plannen nog meer rekening te houden met de bestaande bomen. Of dat jonge of oude bomen zijn,

Voorzitter raadscommissie

maakt mij niet uit. -Dank u wel, mevrouw Visser.

Fred Oosterhof

Een boom in het snippergroen, dat gaat niet goed. Mijnheer Oosterhof. Dank u wel, voorzitter. Wij staan er hetzelfde in als mevrouw Visser. Net alsof het beleid niet goed is. Waarom zou een boom niet oud mogen worden? Volgens mij heeft de gemeente Texel niet de intentie om bomen bewust om te zagen.

Voorzitter raadscommissie

We hebben een heel mooi Groen Beheerplan vastgesteld. Volgens mij gaat het prima. Dank u wel. -Dank u wel, mijnheer Oosterhof.

Astrid van de Wetering

Ik hoor links van mij mevrouw Van de Wetering, die nog graag wat wil toevoegen. -Dank u wel. Zo is de motie niet bedoeld en zo zie ik het ook helemaal niet. Het enige wat ik mee wil geven met deze motie is, neem het mee in je denkwijze en in je beleid. Dat je er iets langer of iets meer over nadenkt. Wat mevrouw Visser zegt over de titel, dan zet ik er "waar een boom oud mag worden" voor. Dan is het niet dat ik daarmee bedoel dat die niet oud mag worden of dat de gemeente nu beleid heeft om ze allemaal om te hakken. Het enige wat ik mee wil geven in het Groen Beleidsplan is, denk er even extra over na. Sta even stil bij dat snippergroen. Bedenk eventjes iets meer. Neem hem mee in het vizier. Als de titel van de motie dan veranderd moet worden of iets anders, dan hoor ik dat graag van u.

Voorzitter raadscommissie

De strekking blijft bewustwording. -Dank u wel, mevrouw Van de Wetering.

Anneke Visser-Veltkamp

Ik zie nog een reactie van mevrouw Visser. -Ik vind het nu, zoals mevrouw Van de Wetering het uitlegt, klinken als een motie plant meer bomen. Dat staat niet in de motie. Dus op het moment dat er op snippergroen meer bomen geplant moeten worden, dan is dat de oproep aan het college. Er zijn op Texel, zowel in de kernen als bijvoorbeeld op de Stenen Plaats, in bosjes als 't Koppesbossie in Oosterend, bomen die oud mogen worden. Op het moment dat je met plaatsaanduiding bepaalt dat een boom oud mag worden, verandert dat de hele mogelijkheid tot planvorming naar de toekomst.

Astrid van de Wetering

Heel snel, want mijnheer Ran zit ook te popelen. Als u de motie goed heeft gelezen, dan hebben we in overleg met de wethouder juist punt twee tekstueel aangepast om plaatsen te verkennen waar bomen oud

kunnen worden. Dus de zin die er eerder in stond,

Nick Ran

is al vervangen door een andere zin. -Dank u wel mevrouw Van de Wetering. Mijnheer Ran. -Dank u wel, voorzitter. Er is al veel gezegd over deze motie. Juist door de gedetailleerdheid van het dictum ontstaat veel spraakverwarring. Mevrouw Van de Wetering, misschien kunt u de komende twee weken gebruiken om daar nog een keer naar te kijken en dat te versimpelen. In principe zien wij de meerwaarde van beeldbepalende bomen. Dit is zo verschrikkelijk gedetailleerd. Op deze manier kunnen we dat zeker niet ondersteunen. Nog een kleine aanvulling. We hebben het vorige maand over het groenbeheer en beleidsplan gehad en toen had ik daar al bedenkingen bij. Vandaag wordt gezegd dat we dat hebben vastgesteld. Ik wil benadrukken dat we dat niet hebben vastgesteld,

Voorzitter raadscommissie

maar de uitgangspunten hebben onderschreven. Dank. Dank u wel, mijnheer Ran. Ik zag mijnheer Hoogerheide die het wil laten gloren. Dank u, voorzitter. We hebben ook een lijst beschermde bomen. Maart 2014 hebben we een prijs uitgereikt voor de mooiste boom in Den Burg. Die stond tegen de notaristuin aan. Daar hebben we niets mee gedaan. Ik heb u jaren niet gehoord. Bomen niet weg, bomen wel weg. We hebben daar een beleid voor. We hebben een beleid Groen Beheerplan opgesteld. Daar had u het in kunnen brengen. Is achteraf nog een wijziging niet wat te veel van het goede? Dank u wel, mijnheer Hoogerheide. Mevrouw Visser

Anneke Visser-Veltkamp

had nog een belangrijke opmerking? -Ik wilde reageren op mevrouw Van de Wetering die aangeeft: ik heb al een aanpassing gedaan. Er staat verkennen. De kritiek van deze raad op de plannen van het college en het Coalitieakkoord was dat er te veel onderzoek gedaan ging worden. Dan was er onderzoek met een bepaald doel. Verkennen om daarna niets met de verkenning te gaan doen. Dus niet de bestemming van dat perceel aan te passen naar dit is een plek waar bomen eeuwig mogen blijven. Dan zie ik het nut van de verkenning niet in. Ik zie wel het nut in waar mijnheer Hoogerheide aan refereert, een waardevolle bomenbeleid. Dat is iets anders

Voorzitter raadscommissie

dan hier besproken wordt. -Dank u, mevrouw Visser.

Astrid van de Wetering

Heeft u nog iets heel belangrijks toe te voegen, mevrouw Van de Wetering? Dan geef ik u het woord. Er mag toch een debat zijn over een voorstel? De bomenlijst wordt aangehaald. Dat zijn bomen die er al heel lang staan. Wat ik nu hoop, is dat we gaan nadenken over bomen die in de toekomst er al heel lang staan. Zodat u misschien wel heel veel moeite heeft om te zoeken welke mooiste boom die prijs moet krijgen.

Voorzitter raadscommissie

Persoonlijk zou ik graag de reactie van de wethouder horen. Dat zullen we hem vragen. Ik weet niet of mijnheer de wethouder

Rikus Kieft

daar een reactie op heeft. Mijnheer Kieft. -Voorzitter, de heer Ran zegt terecht dat we bij het beleidsplan Groene Infrastructuur de uitgangspunten en ambities hebben onderschreven als raad. Tegelijkertijd is gezegd dat we de komende twee jaar gaan gebruiken om dat verder uit te werken, met de mensen die daarvoor aan de lat staan. Het college beschouwt dit als een nuttige aanvulling en prikkel bij het verder concretiseren van het bomenbeleid. Waar ambities en uitgangspunten van zijn vastgesteld. Toets of we daar straks wat verder mee kunnen en of dat tot een beter bomenbeleid leidt. Dus in die zin

Voorzitter raadscommissie

kunnen wij hier prima mee leven. -Dank u wel, wethouder. Zijn er nog opmerkingen hierover?

8 Motie D66 Texel en GroenLinks Texel: Op zoek naar een structurele oplossing voor het melden van dode of gewonde dieren

Voorzitter raadscommissie

Niet? Dan denk ik dat dit een bespreekstuk wordt en dan wil ik naar de volgende motie gaan. Dat is de motie van D66 Texel

Astrid van de Wetering

en GroenLinks Texel. Op zoek naar een structurele oplossing voor het melden van dode en gewonde dieren. Wie van de indieners kan ik hierover het woord geven? Mevrouw Van de Wetering. -Ik neem het eerste stukje en daarna neemt GroenLinks het over. Het is ons opgevallen dat ondanks alle goede bedoelingen onze inwoners nog vaak heel veel problemen hebben met het vinden van wie moet ik hebben als ik ergens een dood dier vind? Dat soort zaken. Gewonde dieren pakt mijn collega zo meteen op. Deze motie verzoekt om naar een oplossing te zoeken op dat gebied, zodat er ergens op Texel één telefoonnummer of één partij mensen te woord gaan staan. En dat we niet of naar de gemeente bellen of naar Hoogheemraadschap of naar Staatsbosbeheer of naar wie dan ook. Dat er dus één telefoonnummer zou komen van één instantie, die alle oproepen op dat gebied zou kunnen beantwoorden.

Voorzitter raadscommissie

Dan geef ik hem door aan mijn collega bij GroenLinks.

Gijs Berger

Als u het goed vindt, voorzitter. -Dan geef ik het woord door aan de heer Soyer, voor de gewonde dieren. -Dat zeker. Toen de initiële motie van D66 op tafel kwam, had ik een beetje het gevoel van opruimen van dode dieren. Dat is als bioloog lastig. Als je een eiland hebt waar heel veel vogels leven, dan zullen er ook heel veel doodgaan. Dat betekent dat er op het strand en op de dijk en in de bermen dode dieren liggen. Die worden heel snel weggewerkt. Wat er na een paar weken nog ligt, zijn veren en botjes en de rest is allemaal al op. Dat is zoals het hoort. Het kan ook zo zijn, zoals we dit jaar gehad hebben in de Horsmeertjes, dat daar botulisme en blauwalg plaatsvindt. Daar zijn honderden eenden doodgegaan. Die waren besmettelijk en die moesten geruimd worden. Hoe regelen we dat? Daarnaast is het prettig dat er van de eenden die daar op de Horsmeertjes lagen, er ruim 60 door Ecomare opgelapt zijn en die zijn uit gewend in Friesland en vliegen nu weer vrolijk rond. Het punt is dat een gemiddelde Texelaar weet dat wanneer die een gewond dier ziet lopen, je Ecomare moet bellen. Het grote voordeel van Ecomare is dat het wanneer het buiten kantooruren is, er nog steeds opgenomen kan worden. Dus voor die wilde dieren is het helder. Alleen de vraag is: weet iedereen dat? Als het gaat over dode dieren, als er een dode hond in de berm ligt, ik zou niet weten wat ik zou moeten doen, eerlijk gezegd. Waar ik dat zou moeten melden en of ik dat moet melden. De oproep is: zorg als het gaat over dode en gewonde dieren, dat er één plek is waar je een melding kunt neerleggen. Dat zou wat mij betreft

Voorzitter raadscommissie

ook een nummer kunnen zijn met een soort doorkies situatie. Dank u. Dank u wel, mijnheer Soyer. Ik zag de heer Hercules.

Eric Hercules

Voorzitter, een vraag aan het college. Volgens mij zijn deze dode dieren al eerder voorbijgekomen, namelijk toen we hier op Texel te maken hadden met een aantal walvissen die aanspoelden. Volgens mij is de gemeente verantwoordelijk, de burgemeester denk ik, voor het ruimen van alle dode dieren op Texel. Behalve van grote zeezoogdieren. Klopt dat?

Voorzitter raadscommissie

Ik denk niet dat hij in Almere dode zeezoogdieren had.

Rikus Kieft

Kunt u deze vraag beantwoorden? -Nee, die kan ik niet concreet beantwoorden. We hebben de zieke dieren gehad. We hebben de vogelgriep epidemie gehad. Daar hebben we complimenten gekregen van natuurwetenschappers over de manier waarop dat op Texel is aangepakt. Dus als het nodig is, gaat het goed. De vraag is, is het een communicatieprobleem? Weet niet iedereen wie je moet bellen of is het een organisatieprobleem? Mijn verzoek is dit even aan te houden, totdat wij u een memo doen toekomen of een RIB wat tot nu toe georganiseerd is, welke afspraken met wie gemaakt zijn. Dan kunnen we kijken of daar een communicatievraag

Voorzitter raadscommissie

uit voortvloeit of dat wij daar een organisatievraag moeten oplossen. Dank u, wethouder. Ik kom zo meteen bij u, mijnheer Hoogerheide.

Astrid van de Wetering

Ik wil vragen aan de indieners of dit een afdoende antwoord is. Zeker, dan houden we hem aan. Dan dienen we hem niet in.

Voorzitter raadscommissie

Dan wachten we op de RIB die van de wethouder gaat komen.

Rikus Kieft

Wethouder, kunt u de termijn geven? -Dat moet ik intern overleggen.

Voorzitter raadscommissie

Dank u, voorzitter. Had u nog een dode mus, wil ik niet zeggen. Dat zijn uw woorden.

Cees Hoogerheide

Ik heb nog wel een aanvulling. De Gemeenteverordening moet in opgenomen zijn, artikel 3.5 van de Wet dieren, die regelt namelijk gezelschapsdieren. Mijn vraag is dus: wethouder, kijkt u daar ook naar? Want die hebben een verantwoording daarover. Ecomare ruimt heel veel op, maar ze hebben een probleempje. Als er één vogel is met een beetje teer, chemisch afval,

Voorzitter raadscommissie

dat maakt het wel erg duur voor ze. -Dank u, mijnheer Hoogerheide. Ik had de wethouder al zien knikken dat het ook meegenomen werd,

Rikus Kieft

maar als hij nog wat aanvullingen heeft. -Voorzitter, ook daar zijn we mee bezig. Gezelschapsdieren, dieren die hun eigenaar kwijt zijn en wilde dieren. Dat zijn verschillende categorieën.

Voorzitter raadscommissie

Voor al die categorieën zijn activiteiten en die gaan we netjes op een rij zetten. Dank u, wethouder. Zijn er nog vragen hierover? Ik denk het haast niet, want hij wordt voorlopig aangehouden.

9 Texel in de Regio (Informatie vanuit het college over gemeenschappelijke regelingen zoals HVC, GGD en Omgevingsdienst)

Voorzitter raadscommissie

Er is een toezegging om dat helemaal op te gaan stellen. Even kijken. We zijn 8 voorbij. Dan gaan we naar 9, Texel in de regio, informatie vanuit het college over gemeenschappelijke regelingen zoals HVC, GGD en Omgevingsdienst. Ik weet niet wie er van de portefeuillehouders daarover iets te zeggen heeft?

10 Informatie over Texelse onderwerpen vanuit burgemeester of college, zoals: Openbare Orde en veiligheid, het stikstofdossier.

Voorzitter raadscommissie

Ik kijk rond en ik zie dat niet. Dan gaan we naar punt 10 en daarover had de wethouder vooraf een mededeling. Mijnheer Kieft.

Rikus Kieft

Voorzitter, de mededeling betreft het stikstofdossier. Ik heb het, dacht ik eerder al, hier even aangestipt dat er een pilot loopt op dit eiland, om te kijken of we de elf PAS-melders op een goede manier kunnen helpen om

toch hun bedrijf voort te kunnen zetten. Inmiddels lijkt het erop dat dat op tot een hele mooie manier kan worden afgesloten. De minister van Landbouw, Voedsel, Visserij en Natuur, ik weet niet of ik de volgorde goed heb, heeft een bezoek gepland op Texel op 17 februari aanstaande, om een klap op deze pilot te geven. Dat betekent dat men op hoog beleidsniveau kennelijk bereid is bepaalde dingen te doen om u tijdig te informeren als raad. Omdat er misschien ook wel vragen uit voortkomen aan de raad, willen we een raadinformatieavond in de maand januari plannen. Dat is een besloten vergadering, omdat het ook om persoonlijke situaties zou kunnen gaan. Waarbij we u kunnen bijpraten, hoe dat proces verloopt, welke discussiepunten er nog zijn en welke vragen eventueel aan de raad zijn. Dus in principe is het goed nieuws. Hoe dat precies praktisch uitpakt,

Voorzitter raadscommissie

zal nog blijken. -Dank u wel, wethouder. Zijn er nog verder opmerkingen vanuit de burgemeester? Ik dacht niet dat ik die had gezien. Dan is ook nummer

12 Sluiting

Voorzitter raadscommissie

10 afgesloten. Dan rest mij nog de mondelinge beantwoording rondvragen commissie, maar die waren er niet. Mijnheer Albers.

Joost Albers

Dank u wel. Toen ik hier ging zitten, ik heb gisteren verteld waarom, zei iemand binnen mijn familie houd je wel aan de regels. Ik heb net geleerd dat ik mijn huwelijksnacht moet melden. Het geldt voor mij en in ieder geval voor één persoon op de publieke tribune, maar die moet dat zelf melden. Die is namelijk ook op 28 mei 2010 getrouwd. Dus bij deze meld ik

Voorzitter raadscommissie

dat ik die nacht in mijn strandhuisje heb doorgebracht. Dank u wel. -Meer hoef ik ook niet te weten.

Eric Hercules

Dank u. Ik denk dat dat verjaard

Voorzitter raadscommissie

is en ik hoop uw huwelijk niet. Dan is ook 11 af en dan ga ik verder over tot sluiting van deze vergadering.

1 Opening en mededelingen

Voorzitter raadscommissie

Goedenavond, dames en heren, bij de raadscommissie van 4 december. Mijn naam is Nils Lely. Ik mag vanavond uw voorzitter zijn. Ik ga zo goed en kwaad als dat gaat, proberen ons allen door de vergadering heen te helpen. Ik zie een gevulde Commissietafel. Ik zie een redelijk gevulde tribune. Bij deze is de vergadering geopend. Ik hoop dat we er een mooie avond van maken. Het tweede punt na de opening zijn de mededelingen. Ik had van mevrouw Van der Werf begrepen dat er een mededeling was.

Mariët van der Werf

Zijn er nog andere Commissieleden met een mededeling? Mevrouw Van der Werf. Dank u, voorzitter. Afgelopen commissie- en raadsvergadering op 17 november jongstleden heeft Texels Belang een agendavoorstel over huisvesting maatschappelijke ondernemers op de agenda gezet. Met als tweede bespreekpunt: passen de gemaakte afspraken ten behoeve van het Gezondheidsplein nog of dienen wij als gemeente de regie over te nemen om meer snelheid te maken? Gezien de reacties van andere partijen wil ik alvast een motie over dit onderwerp aankondigen. Wij wachten beantwoording van een paar openstaande vragen af

Voorzitter raadscommissie

om de informatie mee te kunnen nemen. Dat was het. Dank u wel, mevrouw Van der Werf. Anderen? Nee.

2 Vaststelling agenda

Voorzitter raadscommissie

Dan wilde ik de volgende stap doen. Dan gaan we naar de rondvraag publiek. Ik heb twee overgeslagen. Vaststelling agenda. Zijn er nog mensen die iets over de agenda te melden hebben?

3 Rondvraag Publiek

Voorzitter raadscommissie

Dat vermoeden had ik al. Dan gaan we naar de rondvraag publiek. Dan wil ik de heer Cor Zijm vragen op het spreekgestoelte. Mijnheer Zijm, u heeft 5 minuten. Aan u het woord. Drukt u het rechter knopje in? Dat moet u indrukken,

Inspreker

want dan horen wij u ook. -Geachte toehoorders. We leven op een eiland en zijn als samenleving nog meer afhankelijk van elkaar dan op het vasteland. Eilandbewoners en hun economie hebben baat bij een zekere mate van zelfredzaamheid en lokale economie met korte lijntjes. De bewoners en mensen aan de basis van de maatschappelijke ladder zijn in het nadeel ten opzichte van mensen aan de top van die ladder. Een tweedeling dus. Al is dat besef er veelal niet. Politiek en toehoorders, dat bent u. Waardeer mensen die in de raad en daad meedenken en helpen. Zij doen dat veelal ongevraagd en met een portie idealisme. Zij volgen lang niet altijd de gemakkelijkste wegen, ook niet financieel. Het negeren van een tip of een waarschuwing door de politiek en haar bestuurders, heeft het risico in zich dat besluiten verstarren. Zelfs tegen beter weten doorgezet worden. Texel is verworden tot een eiland met een onevenwichtige economie en dito werkaanbod. Pakweg 50, 60 jaar terug was dat nog zeer divers. Enorm veel ambacht, vaardigheden en kennis is aan het verdwijnen of al verdwenen. In feite zijn dat juist die vaardigheden en kennis die nodig zijn voor onafhankelijkheid en zelfredzaam als eiland. Zonder mechanische hulpmiddelen, energie en elektronica weet men zich niet meer te redden. Tal van gebruiksgoederen worden al weggedaan, omdat een kleine reparatie als te duur bevonden wordt. Zelfs de angst daarvoor is al een reden tot afdanken. Actueel is nu het afdanken van een rij huizen, na vijf jaar. Kan onze hooggeprezen, moderne techniek dat niet voorkomen? Tot nu toe nog geen teken. U vergadert hier nu tezamen en vertegenwoordigt de gehele bevolking. De voormalige Jozefschool en De Fontein zijn afgedankt als school en nu antikraak bewoond. Ga ze gebruiken om praktische vaardigheden en kennis over te brengen van inwoner naar inwoner. Maak gelegenheid voor reparatieruimtes, ruilmarkt, zelfhulp, mantelzorgondersteuning. Het vergroot solidariteit en zelfredzaamheid. Alleen huizen bouwen is niet voldoende. Er is ook ruimte en gelegenheid gewenst om elkaar te ondersteunen. De kost gaat voor de baat uit. Een sluitende begroting in een niet evenwichtige samenleving is verontrustend. Het welvarende deel van de bevolking is slechts beperkt bereid royaler deel te nemen bij verliezen of hulpbehoevendheid. De zekerheid van het zich rijk rekenen is flinterdun. Het kan na telling blijken dat deze berekening niet klopt. Dan zal blijken dat wie eenmaal rekent, dat nog wel eens zal moeten doen als het tegenvalt. Talenten behoort de maatschappij te belonen met hulp, om talenten de gelegenheid te bieden zich te ontplooien. Een sterke samenleving maak je samen.

Voorzitter raadscommissie

Bouwend, lerend en verbindend. Het is als een fundament. Gaat u tot een afsluiting komen, mijnheer Zijm? Nu onderbreekt u mij. Elders in Nederland bestaan er al voorbeelden. Politiek, negeer dit soort ideeën niet. Vriendelijke groet. -Dank u, mijnheer Zijm. Wilt u uw microfoon uitzetten? Het rechter knopje. Dank u. Een uitgebreid verhaal.

Cees Hoogerheide

Zijn er mensen die vragen hebben aan de heer Zijm? Ik zie de heer Hoogerheide. Mijnheer Hoogerheide, ga uw gang. Dank u. Het is meer een kanttekening. Mijnheer Zijm, u hield in feite een algemene beschouwing. U keek in de spiegel van het verleden. Ik denk dat het voor ons allen goed is om eens in die spiegel

Voorzitter raadscommissie

van het verleden te kijken. Ik dank u. -Dank u, mijnheer Hoogerheide. Zijn er geen verdere vragen? Dan dank ik de heer Zijm voor zijn inbreng. Dank u wel. Gelukkig is dit buiten de microfoon om. Zijn er nog andere

mensen vanuit het publiek die zich niet hadden aangemeld en nog iets te berde wilden brengen? Zo niet, ga ik naar het volgende punt.

4 Rondvraag Commissieleden

Voorzitter raadscommissie
Dat is de rondvraag van de Commissieleden. Zijn er Commissieleden die iets voor de rondvraag hebben? Ik kijk links. Ik kijk rechts. Ik zie nergens een vinger, dus ik ga ervan uit dat dat niet zo is.

5 Parapluplan Verblijfsrecreatie

Voorzitter raadscommissie
Houd dit tempo vol. Ik denk niet dat het zo snel zal gaan. Dat hoop ik niet. Het volgende punt is het Parapluplan Verblijfsrecreatie. Ik krijg alle ruimte. Het college stelt de raad voor het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie vast te stellen. Het startschot hiervoor werd gegeven met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan Texel, TTP in 2022. De oproep tot heldere regelgeving. Het Parapluplan wijzigt de geldende bestemmingsplannen, die sinds 1 januari jongstleden het tijdelijke Omgevingsplan vormen. Het voorstel gaat in op onderwerpen zoals logies en ontbijt, pipowagens, verstening, groepsaccommodaties en kamperen bij de boer. Voordat we met de Commissieleden gaan debatteren, zijn er eerst verschillende insprekers over dit onderwerp. De eerste inspreker is de heer Mast, die ik wil verzoeken naar het spreekgestoelte te komen. Mijnheer Mast, u heeft 5 minuten.

Inspreker
Dames en heren, voorzitter, middels mijn inspraak teken ik protest aan tegen het voornemen van het gemeentebestuur over de 20%-versteningsregeling in het Parapluplan. Ik baseer mijn protest op 84 jaar gezond verstand en acute wetgeving. Om dit alles in 5 minuten te proppen, heb ik 10 mogelijk moeilijk verteerbare, hapklare brokken gemaakt. Waarvan dit de eerste was. Twee, ik geloof niet in het bestaan van goede mensen en slechte mensen. Wel in het bestaan van goede systemen en slechte systemen. Drie, 40% van ons brein is bestemd voor duizenden met elkaar verbonden systemen. Ik noem de onderverdeling aangeboren systemen, karakter, intelligentie, gender. Aangeleerde systemen, opvoeding, onderwijs, eigen ervaring, vrije keuze, partnerschap, geloof, overtuiging, politieke partij. Onvrijwillige opgedrongen systemen, ons geldsysteem als onderdeel van regels en wetten. Vier, het geldsysteem, blijkt uiterst verslavend en giftig te zijn. Geld is macht. Vijf, de kleinste vorm van bestuur, wordt gevormd door het huishouden. Eisen verantwoordelijkheid voor eigen doen en laten. De tien geboden. Zes, de grootste vormen van bestuur zijn het landsbestuur, de regering, het provinciebestuur en het gemeentebestuur. Zeven, het gemeentebestuur bestaat uit burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Alle bovenstaande eisen en de belofte, eed dat het dienen van het geheel gaat voor het dienen van het individu. Mits dat geen schade oplevert voor het geheel. Acht, om als bestuur en raad de juiste keuze te maken in de vernoemde 20%-regeling dienen zij, met inachtneming van alle overige regels en wetten, te handelen in de geest van twee voor deze gelegenheid op maat gesneden wetten. Namelijk de Klimaatwet en de Natuurwet. Negen, de Klimaatwet, ook wel CO_2-wet genoemd, luidt: stop met het creëren van verkeersbewegingen die met behulp van fossiele brandstoffen, dus met de uitstoot van CO_2, plaatsvinden. Doel is het gevaar van klimaatverandering te stoppen. Tien, de Natuurwet. Die ligt sinds 2009 bij de gemeente in een lade te verstoffen. Zij weet niet meer welke lade en of die met de komst van nieuwe bureaus is gerecycled. Deze wet is nu nog bestemd voor Natura 2000-gebieden, waar wij bofkonten er twee van hebben. Te weten de hele Waddenzee met een A+ status en het Nationaal Park de Duinen van Texel. De Natuurwet vereist voor elke menselijke activiteit in of nabij een Natura 2000-gebied een Natuurvergunning. Verstrekt door de Provinciale Omgevingsdienst in Hoorn. Portefeuillehouder, de burgemeester. Ik roep bestuur en raad op: kijk Tegenlicht van de VPRO terug van zondag 1 december 2024 en houd u aan de wet. Dames en heren, voorzitter,

Voorzitter raadscommissie
ik dank u voor uw aandacht. Texel, let op uw zaak. Dank u, mijnheer Mast. Dat was een bloemrijk betoog. Ik ken u niet anders als oud-collega. Dit was de inspraak van de heer Mast. Zijn er nog mensen die hierover iets aan de heer Mast te vragen hebben? Nee, dan dank ik u. Of we hebben er niets van begrepen of het was heel duidelijk. Een van de twee. Dank u wel. Dan heb ik als volgende inspreker de heer De Graaf namens TOP. Als ik het wel heb.

Inspreker

De heer De Graaf is een geoefend inspreker. Hij weet dat hij 5 minuten heeft en ik denk dat hij dat helemaal goed gaat doen. -Ik werd al zenuwachtig van de timer, maar daarnet hebben jullie die niet ingedrukt. Het woord is aan u. -Dank u wel, voorzitter. Geachte raads- en commissieleden. Ik sta hier voor u als de kersverse manager van het Texels Ondernemersplatform. Samen met mijn twee andere collega's, Vincent van der Velden, gisteren hier aanwezig en Jord Kuiken voeren wij namens TOP het dagelijks bestuur uit en zijn wij de komende jaren TOP-aanspreekpunt. Onze reactie op het zware dossier Paraplubestemmingsplan. In een vogelvlucht. De motie maximaal 20% verstenen. Het college adviseert u deze motie te verwerpen. TOP onderschrijft dit. Door een maximum van omzetten te beperken, worden ontwikkelingen in bijvoorbeeld duurzaamheid mogelijk geremd. Een ondernemer kan immers door deze beperking niet meegaan met toekomstige ontwikkelingen. Ook het inspelen op de veranderende markt wordt lastig. Jutten en pionieren was een van de Texel principes, toch? Daarnaast zullen de financiële gevolgen voor ondernemers met financieringen beperkt blijven. Bij een beperking zullen bancaire instellingen hun zekerheden anders waarderen en daarmee hun financieringen, eventueel gedeeltelijk, intrekken. Met name voor de kleinere spelers en de familiebedrijven zijn dit zeer cruciale aandachtspunten. De gevolgen hiervan zijn vaak niet te overzien. Angst voor het verdwijnen van alle kampeerplaatsen is ons inziens niet nodig. Er blijven voldoende mogelijkheden bij het reguliere kampeerbedrijf en het kamperen bij de boer. Let wel, de kampeermarkt krimpt. Het kamperen bij de boer versus de kampeerterreinen. Vanuit TOP is er binnen de klankbordgroep sterk geadviseerd om het aanbod en de vraag vanuit de markt gezond binnen de sectoren te verdelen. Dit vertaalde zich in de behoefte bij kampeerboeren om het reguliere en het traditionele kamperen aan te bieden. De verluxing werd hierin losgelaten. Op de reguliere kampeerbedrijven daarentegen is wel behoefte aan verluxing. Temeer om het onderscheid in de sector te kunnen maken en het aanbod divers te houden. Ik refereer wederom graag aan de Texelprincipes. In het voorliggende Paraplubestemmingsplan komt dit onderscheid niet naar voren. Zo zijn nagenoeg overal pipowagens toegestaan en is er amper onderscheid in type kampeermiddel. Iets wat vanuit beide partijen niet geadviseerd is. De innovatieve kampeermiddelen. In het verlengde van het hiervoor genoemde onderscheid werd vanuit de kampeersector gevraagd naar innovatie. De vraag en het aanbod hiervan is in den lande al veelvuldig terug te zien. Texel als toeristische toekomstpleister kan hier ons inziens niet in achterblijven. Er wordt een deel als pilot voorgesteld. Een grote stap in een goede richting. Echter, de stimulans om dit uit te voeren wordt beperkt. Met name door het korte tijdsbestek van een 5-jarige pilot zal dit leiden tot hogere tarieven, om investeringen sneller terug te kunnen of moeten verdienen. Is dat iets wat Texel wil? Een periode van bijvoorbeeld tien jaar zou passender zijn om een dergelijk verblijf betaalbaar te kunnen houden. Een afschrijftermijn die bijvoorbeeld ook gangbaar is bij de huur van bedrijfsgebouwen. Niet geheel onbelangrijk, in de klankbordgroep is van meet af aan duidelijk gemaakt dat het hier om logische vormen gaat, anders dan traditionele kampeermiddelen. TOP acht het van belang om dit duidelijk te maken, zodat er geen onnodige discussies kunnen ontstaan in de toekomst over wat wel of niet een kampeermiddel is. Nogmaals, een van uw Texelprincipes is jutten en blijven pionieren. Pipowagens. De bestaande situaties kunnen wat ons betreft gekoesterd worden. Echter, in het voorliggende vorm van het plan zijn er ineens overal Pipowagens toegestaan. Over divers aanbod en onderscheidend vermogen gesproken. Een gedachtespinsel voor u, een geheel kampeerterrein of een boerencamping vol met pipowagens? Is dat uw bedoeling met dit plan? De B&B's. Ook TOP staat voor behoud van leefbaarheid op het eiland. Tegelijkertijd zijn bed en breakfasts een aanvulling op het aanbod voor onze gasten. Vaak kleinschalig en sympathiek van aard. TOP is zich ervan bewust dat dit aanbod niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid in de dorpen en wijken. In samenspraak met B&B Vereniging Texel meent TOP dat de verworven rechten van B&B's met drie kamers, niet kunnen worden beperkt. Er zijn juist op advies van de gemeente de afgelopen jaren aanpassingen gedaan om kwaliteit te verhogen. Deze verbeteringen hebben investeringen gevergd. Waarbij bij sommige B&B's gerekend is met drie slaapkamers. Allemaal volgens de geldende regels. Het is aan de gemeente om de geldende regels te bewaken door zorgvuldige handhaving. Dat betekent wat TOP betreft op een constructieve manier. Niet dreigen met dwangsommen en sluitingen, maar adviseren en informeren over de regels wat wel en niet kan en hoe je rekening houdt met de buren. Tot slot de klankbordgroep. In den beginne een prachtig instituut of instrument waarin de burgers zich gehoord voelden. Gaandeweg in de uitvoering werd dit geluid minder. Helaas zijn niet alle adviezen meegenomen. Dat voelt als een gemiste kans. Daar er veel energie en constructief overleg is geweest met een dito advies. TOP blijft graag letterlijk en figuurlijk aan tafel zitten,

Voorzitter raadscommissie

om constructief mee te denken en de gemeente te voorzien van ervaringen vanuit de praktijk. De periodieke en constructieve gesprekken met het college zijn daar al mooie voorbeelden van. Komt u tot een afronding? - TOP blijft zich graag hiervoor inzetten. Dit had ik voorbereid. Ik rond af. Ik heb het leukste voor het laatst

bewaard. Daar komt hij. De decemberperiode is een mooie tijd, waarin we graag met u willen verbinden. Dit betoog sluit ik dan ook af met een paar dichterlijke zinnen. We begrijpen als TOP dat het lastig kan zijn waar u moet beginnen. Weet dat TOP zich graag opstelt als de helpende en meedenkende hand. Met ruim 800 leden, die ook inwoner zijn, gaan we voor gezond verstand. Op dit prachtige eiland moeten we het samen doen en zien we allemaal de toekomst tegemoet. Tot slot krijgt u van de Sint en zijn Pieten een hartelijke TOP-groet. -Dank u wel. Mooi gezegd, maar wel over de tijd heen. Ik wilde u daarin niet afkappen. Dank u wel. U had een paar goede vragen in het algemeen naar de Commissie toe. Misschien heeft de Commissie ook een aantal vragen naar u toe. Ik zie een vinger van mevrouw Van der Werf.

Mariët van der Werf

Anderen? Mevrouw Van der Werf. -Dank u, voorzitter. Ik hoor u zeggen dat de kampeermarkt krimpt. Bedoelt u daarmee het kamperen in het algemeen

Inspreker

of alleen de tent, de camper of de caravan? In de praktijk noemen we dat toeristisch kamperen. Dat zijn de kampeermiddelen die u hier stelt. Dus de tent, de caravan en de vouwwagen. De camper is wat meer in opmars,

Voorzitter raadscommissie

maar over de linie neemt het af. -Dank u wel,

Anneke Visser-Veltkamp

mijnheer De Graaf. Zijn er nog andere mensen die een vraag hebben? Mevrouw Visser. -Dank u wel. U gaf net aan dat pipowagens overal zijn toegestaan. Maakt de hoeveelheid daarbij uit? Nu staat erin dat bijvoorbeeld bij een boer vijftien pipowagens zouden mogen.

Voorzitter raadscommissie

Als het nog steeds overal mag, maar met een maximum,

Inspreker

verandert dat de zaak? -Mijnheer De Graaf. Wij interpreteren dat een pipowagen als een kampeermiddel wordt gezien. Als je een kampeermiddel toestaat op een kampeerterrein of bij de boeren.

Voorzitter raadscommissie

Daarmee hebben wij dat voorzien. De aantallen, u bepaalt het beleid.

Anneke Visser-Veltkamp

U had een vervolgvraag mevrouw Visser? -Het is meer toestaan dat er vijftien pipowagens bij een kampeerboer staan, maar bijvoorbeeld het maximum van een. Dan is het nog steeds overal,

Inspreker

maar dan is het niet over de volle linie. -Dat begrijp ik. Nogmaals, jullie bepalen het beleid. In het voorliggende plan werden een aantal bestaande situaties genoemd bij bewoners. Wat TOP betreft, blijft dat gekoesterd. Sta je er een toe op een kampeermiddel? Wat is het dan? Dat is de vraag.

Voorzitter raadscommissie

Daar ligt de angst, ook in het onderscheidend vermogen.

Joost Albers

Mijnheer Albers. -Hij doet het wel. Een mooi betoog, mijnheer De Graaf. Ook een mooi gedicht. Zo ken ik u ook uit het verleden. Heel goed. Een korte vraag. Aansluitend op de vraag van mevrouw Visser over een boer met vijftien pipowagens of het Kogerstrand vol met pipowagens. Hoe kijkt u aan tegen het zelfregulerend vermogen van de markt en het vertrouwen erop dat niet iedere gast in een pipowagen wil komen,

Inspreker

maar ook gewoon in de eigen camper, tent, vouwwagen? Mijnheer De Graaf. -Dat is een interessante vraag. Ik ben de markt niet. Hoe de markt reageert, weet ik niet. Door het voorliggende plan wordt het vrij eng gedefinieerd en is een van de mogelijkheden een pipowagen. Dat komt de diversiteit in onze ogen niet ten goede.

Voorzitter raadscommissie

Is dat voldoende, mijnheer Albers? Met deze discussie begin ik na zestig jaar eindelijk te begrijpen, vijftien pipowagens bij de boer, pipokoeien. Deze vragen zijn over. Dan had ik nog een inspreker, mevrouw Krijger. Ook u heeft 5 minuten. U heeft elektronisch papier meegenomen.

Inspreker

Ik heb het niet uitgeprint, vandaar. Ik ben Gerdina Krijger. Ik ben van brancheorganisatie HISWA-RECRON. Afgelopen zomer kwam de inperking van het omzettingsrecht via de motie maximaal 20% verstenen per kampeerterrein aan de orde. Eerder was er al het amendement waarbij het omzettingsrecht met 100% werd beperkt. Wij zijn blij te lezen dat het college adviseert het amendement uit het ontwerp Paraplubestemming te schrappen en het omzettingsrecht, zoals de motie stelt, niet te beperken. Zoals al een aantal keren door ons gesteld is, is het beperken van het omzettingsrecht een onnodige en disproportionele maatregel. Ondernemers lijden schade, welke neergelegd gaat worden bij de gemeente. Tien miljoen raamt de gemeente om 660 kampeerplekken niet om te zetten. Wij verwachten dat de totale planschade nog fors hoger gaat uitvallen, vanwege een vermogensschade van tienduizenden euro's per eenheid. Het is in onze ogen meer dan terecht dat het college vanwege juridische en financiële consequenties afziet van een beperking. Los van het feit of de gemeente deze rekening van 10 miljoen of meer kan of wil betalen, zijn er andere ongewenste gevolgen van het inperken van het omzettingsrecht. Het gaat namelijk om een beperkt aantal bedrijven dat kampeerplaatsen mag omzetten naar zomerhuizen. Hun voortbestaan wordt ernstig bedreigd. Exploitatiemogelijkheden zijn meegefinancierd. Door het plotseling ontnemen van deze exploitatiemogelijkheden ontstaan in geval van herfinanciering grote problemen en komt het bedrijf onder water te staan. Dit is een groot gevaar voor Texel. Verkoop aan een veel betalende, veelal niet Texelse partij, ligt dan voor de hand. Met versneld verstenen tot gevolg. Een beperking van het omzettingsrecht werkt sowieso versneld verstenen in de hand. Toekomstige ruimte en mogelijkheden bepalen normaliter het tempo. In plaats van geleidelijke omzetten, zal er gekozen worden voor versneld omzetten. Dat is nadelig voor de gast. Ter verduidelijking, niet alle bedrijven willen omzetten. Kogerstrand, Loodsmansduin, [onhoorbaar 00:53:52] blijven kampeerterrein, omdat Natura 2000 omzetting niet mogelijk maakt. Camping Het Woud kan niet omzetten. Hetzelfde geldt voor het grote aantal kampeerplaatsen bij de boer. Dit betekent dat 25% van de slaapplaatsen gegarandeerd een kampeerplaats blijft. Waar wel omgezet gaat worden, zullen toeristen verspreid over het jaar met meer [onhoorbaar 00:54:15] als gevolg. Vier kampeerplaatsen worden immers één plaats met één zomerhuis. Er vindt dus een verdunning plaats op de bedrijven, waarbij slaapplaatsen definitief verdwijnen. Zie ook dit sommetje. Eén hectare met 50 kampeerplekken heeft 150 slaapplaatsen. Een hectare met 30 stacaravans of chalets heeft 100 slaapplaatsen. Een hectare met 20 zomerhuizen heeft 100 slaapplaatsen. Dus het minste aantal slaapplaatsen. Wij zijn groot voorstander van het door het college voorgestelde toetsmoment, waarna, met vergunning en het overleggen van een plan voor landschappelijke inpassing, de omzetting gerealiseerd kan worden. Tot slot, ik noemde eerder de kampeerterreinen. Daar ligt een verzoek om noodzakelijke innovatie mogelijk te maken. De noodzaak hiervan staat ook in het Toeristisch Toekomstplan. Er wordt een pilot voorgesteld die innovaties mogelijk maakt. Dat is op zich een goede zaak. Echter, gezien de hoge investeringen die hiermee gemoeid zijn, zou een periode van tien jaar

Voorzitter raadscommissie

in plaats van vijf jaar beter passen. Dank voor uw aandacht. Dank u wel, mevrouw Krijger. Wilt u op het knopje drukken? Zijn er Commissieleden die een vraag hebben aan mevrouw Krijger? Ik kijk naar rechts. Ik zie de heer Kooiman

Edo Kooiman

en de heer Hercules. De heer Kooiman. -Dank u wel. Dank voor het inspreken, mevrouw Krijger. Op planschade heeft de gemeente een berekening gemaakt van ongeveer 10 miljoen. U zegt dat dat vele malen hoger uit zal vallen. U noemde € 10.000 per eenheid. Dan valt het inderdaad hoger uit. Is dat juridisch nagerekend of is dat een inschatting

Voorzitter raadscommissie

van RECRON zelf? -Mevrouw Krijger. Het is een inschatting van RECRON zelf, maar wel nadat we bij de bedrijven langs zijn geweest om opgave te doen. Er is een formule gehanteerd die eerder ook gehanteerd is bij het indienen van de laatste motie door Hart van Texel. Wij hebben een berekening gemaakt op basis van inkomensschade. Wij hebben daar zo goed mogelijk een planschadeberekening van gemaakt. Een planschade kun je pas echt berekenen op het moment dat het feit zich heeft voorgedaan en de waardevermindering van het bedrijf daadwerkelijk door een taxateur is berekend. Wij hebben een berekening, die kunnen we laten zien, dat de gemeente met de 10 miljoen aan de lage kant zit.

Eric Hercules

Dank u wel, mevrouw Krijger. Is dat voldoende, mijnheer Kooiman? Mijnheer Hercules. -Mevrouw Krijger, dank u wel voor uw inspraak. Mijn vraag gaat over de innovatieve slaapplaatsen. Ook de heer De Graaf van TOP bracht in dat een periode van tien jaar beter was dan een periode van vijf jaar. Toevallig zei u hetzelfde. Dat brengt mij op een vraag. Zijn er al plannen waarvan de investering duidelijk is en ook de terugverdientermijn of is het gewoon ook een Wild Guess? In het algemeen is het natuurlijk zo dat alle initiatieven er beter uit komen als er een lange investeringsperiode is. -Dat laatste klopt. Ik heb gekeken bij mijn collega's in den lande. Een langere looptijd bij dergelijke investeringen is normaal. Anders zijn de kosten de eerste vijf jaar te hoog voor deze pilot. Vandaar dat we zeggen dat tien jaar

Voorzitter raadscommissie

een betere periode is bij zo'n pilot. Dank u, mevrouw Krijger. Had u nog een vervolgvraag, mijnheer Hercules? -Ja, als dat mag, voorzitter. Dat is duidelijk. Dat geldt in het algemeen voor alle investeringen. Zijn er al vormen bekend van innovatieve kampeerplaatsen, waarop u uw mening baseert? Altijd even aan en uitzetten. Mevrouw Krijger. Er zijn in het land heel veel voorbeelden. De bedrijven die het aangaat, hebben zelf ook al plannen. Alleen een dergelijke pilot gaat buiten het Paraplubestemmingsplan om, heb ik begrepen, dat moet nog uitgewerkt worden. -Dank u wel, mevrouw Krijger.

Astrid van de Wetering

Wilt u uw knopje uitzetten? Mevrouw Van de Wetering had zich ook aangemeld. Nog een vraag. -Dank u wel. Ik struikelde over uw rekensommetje. De 20%-regeling in de motie ging met name over verstening. U geeft nu heel mooi het rekensommetje aan van de 150 naar de 100 slaapplaatsen. Die is duidelijk. Alleen het landschap verandert op dat moment wel. De huisjes blijven staan en de kampeermiddelen vertrekken.

Inspreker

Kunt u mij meenemen in hoe u daarover denkt? Mevrouw Krijger. -Het rekensommetje was puur bedoeld om de verdunning aan te geven. Je hebt niet zoveel mensen op piekmomenten, maar je gaat spreiden over het jaar. Wat zeker op de piekmomenten rust gaat geven. Dat is het eerste. Ja, het klopt, Kampeerplaatsen zijn leeg en als daar een huis staat, dan staat daar een huis. Dat blijf je zien. Er is een toetsmoment ingebouwd. Dat staat ook in dat nieuwe Paraplubestemmingsplan. Dat gaat over de landschappelijke inpassing. Ik doe het even uit mijn hoofd. Volgens mij moet er een groene wal gemaakt worden van 7 meter rondom het bedrijf. Je zou kunnen stellen: van buitenaf zijn die huizen niet of nauwelijks te zien. Ik wil nog een ander punt meegeven. Dat is dat een ondernemer zelf ook zijn terrein en zijn bedrijf mooi wil hebben en geen lelijk plan wil hebben,

Voorzitter raadscommissie

wat de landschappelijke kwaliteit aantast. Had u nog een vervolgvraag, mevrouw Van de Wetering?

Veronne Koot

Wilt u uw lampje uitzetten? Mevrouw Koot, had u nog vragen? Dank u wel voor uw inspraak, mevrouw Krijger. Ik heb naar aanleiding van uw antwoord een vraag. U vertelt dat door de verdunning die ontstaat als je huisjes gaat realiseren, het op de piekmomenten rustiger gaat worden op het eiland. Kunt u mij uitleggen hoe u aan die bewering komt? Want als ik naar de afgelopen tien, vijftien jaar kijk op Texel, is er heel veel omgezet naar huisjes. Ik heb niet de indruk dat wij hebben kunnen constateren

Voorzitter raadscommissie

dat het in het hoogseizoen rustiger is geworden. Terwijl u zegt dat die verdunning ervoor zorgt dat het rustiger wordt.

Veronne Koot

Mevrouw Koot, dit was een hele lange vraag. Het wordt een discussie met de inspreker. -Ik vroeg naar de onderbouwing

Inspreker

van uw bewering. -Dat is een korte vraag. Begrijpelijk, Ik ben niet zo vaak op Texel, dus ik kan al die momenten niet verifiëren. En ik kan wel zeggen dat ik in mijn rekensom de criteria heb gebruikt waarmee de gemeente zelf ook rekent. Dus het aantal slaapplaatsen wat je hebt per kampeerplek of per persoon, per uur, per bungalow. Daarmee heb ik gerekend en dat heb ik teruggerekend naar slaapplaatsen in geval van zomerhuisjes. Dat is een afname van het aantal slaapplaatsen.

Voorzitter raadscommissie

Dat zou in theorie betekenen dat er minder mensen zijn op de piekmomenten. -Mevrouw Krijger,

Henry Soyer

wilt u nog eventjes uw dingetje? Er was nog één vervolgvraag. Mijnheer Soyer was eerst. -Dank u wel. Ik heb een aanvulling op mijnheer Hercules. Het gaat over die vijf jaar. Is het mogelijk om de eerste vijf jaar niet al te verschrikkelijke, spannende investeringen te doen en dan af te wachten hoe de evaluatie loopt? Als die evaluatie positief verloopt, dan mag u onbeperkt heel veel investeren.

Inspreker

Is dat niet een mooie tussenoplossing? -Mevrouw Krijger. Het klinkt bijna alsof na vijf jaar alles zal mogen. Dat zal waarschijnlijk niet het geval zijn. Dus ik denk dat het van belang is dat je met een zo reëel mogelijk iets gaat kijken of het haalbaar is, maar dan voor een periode van tien jaar. Ik denk dat het aanbod te mager wordt om in een afgeslankte vorm

Voorzitter raadscommissie

hiermee te beginnen. -Dank u wel, mevrouw Krijger.

Edo Kooiman

Er was nog één vraag van de heer Kooiman. Dat was de laatste, denk ik. Meer een korte toelichting. Mevrouw Krijger zegt door de motie van Hart voor Texel. Wij willen graag alle eer,

Voorzitter raadscommissie

maar deze motie hebben wij niet ingediend, mevrouw Krijger. Eerlijkheid is goed. -Excuus daarvoor. Een verspreking. Dat was het vragenrondje met mevrouw Krijger, geloof ik. Dan dank ik u voor uw inspraak en uw toelichting op de vragen van de Commissieleden. Dan gaan wij verder met het stuk zelf over het Parapluplan Verblijfsrecreatie. We hebben een lijstje, zoals u in uw agenda kunt zien, met de verschillende onderwerpen die wij achter elkaar willen gaan behandelen. Dat zijn er negen. We gaan ervan uit, omdat dit al eerder in de raad en in de Commissie is geweest, dat de technische vragen al gesteld zijn. Dit in het kort. Het eerste onderwerp dat we aan u voor willen leggen, is de inpassing bij of de omzetting van verstening met de motie maximaal 20%. Wie zou ik over het eerste punt het woord kunnen geven? Ik dacht de heer Rutten te zien, de heer Kooiman, mevrouw Dros, mijnheer Hercules. Als ik ze niet allemaal heb,

Daniel Bonne

zal ik het nog eens vragen. Ik wil beginnen met de heer Bonne. Dank u wel, voorzitter. Een korte vraag aan het college. Het stuk lezende, ziet Texels Belang dat moties als amendementen gebruikt worden en amendementen als moties. We vragen ons af of de Gemeentewet veranderd is voor Texel. Waarom gebeurt dat zo?

Voorzitter raadscommissie

Mijnheer Bonne, wilt u eerst alle vragen stellen

Rikus Kieft

of wilt u deze vraag al beantwoord hebben door de wethouder? Deze wordt eerst behandeld door de wethouder. Wethouder. Voorzitter, we zitten met een dossier waar heel veel verschillende aspecten aan zitten. We hebben in de raadsvergadering van juli met u afgesproken dat wij de discussiepunten zouden behandelen in de vorm van moties, maar we zouden ze verwerken als amendement. Die afspraak is met de raad gemaakt, omdat we op dat moment de precieze juridische vertalingen van de moties nog niet goed konden overzien. Daar hebben we nog vier maanden voor nodig gehad om dat in dit advies recht te breien. We hebben daarbij ook het voorbehoud gemaakt dat het zou kunnen dat wij bepaalde moties toch zouden ontraden. Dus wij doen precies wat we afgesproken hebben. Zes van de zeven moties hebben wij verwerkt in een amendement. Van de ene motie ontraden wij sterk de verwerking als amendement.

Voorzitter raadscommissie

Die hebben wij dus niet verwerkt in dit voorliggende Paraplubestemmingsplan. -Dank u wethouder. U had een vervolgvraag?

Daniel Bonne

Een hele korte. Een amendement kan niet door een college

Rikus Kieft

naast zich neergelegd worden. Hoe kan dat nu wel gebeuren? Voorzitter, ik herhaal. Wij hebben de afspraak met u gemaakt

Voorzitter raadscommissie

dat wij dat op deze manier zouden doen. Veel meer kan ik daar niet over zeggen.

Daniel Bonne

Dank u, wethouder. Dat lijkt me duidelijk. -Aangaande de moties heeft u gelijk. Daar heeft het college vrijheid in,

Voorzitter raadscommissie

maar aangaande amendementen niet. Dat verbaast ons. Tot zover.

Niels Rutten

Dank u, mijnheer Bonne. Mijnheer Rutten. -Dank u, voorzitter. We hebben bij de insprekers een duidelijk aantal waarschuwingen gehoord voor het inperken van het omzettingsrecht. We hebben nog één vraag richting de portefeuillehouder. Stel dat we dit Parapluplan ongewijzigd aannemen, wanneer zijn die regels dan effectief? Hoeveel tijd hebben ondernemers of grote investeerders nog om een pick off te doen?

Rikus Kieft

Een duidelijke vraag, mijnheer Rutten. Wethouder. Voorzitter, volgens mij staat het in de stukken. Op het moment dat het Paraplubestemmingsplan van kracht wordt, zijn de regels van kracht. Als de raad 18 december dit finaal vaststelt, dan moet het nog naar de provincie. Vervolgens wordt het zes weken ter inzage gelegd. Afhankelijk van procedures die daar eventueel op volgen, is het of dan van kracht of is er opschortende werking bij de Raad van State. Dat is wat het is.

Edo Kooiman

Dank u, wethouder. Mijnheer Kooiman. -Een vraag die wellicht duidelijk is, maar die ik toch bevestigd wil zien. Stel je voor dat dit Parapluplan ongewijzigd wordt vastgesteld,

Voorzitter raadscommissie

betekent dat dan dat we 10 miljoen extra in de begroting moeten opnemen?

Rikus Kieft

Wethouder. -Voorzitter, dat is een kort antwoord, nee. Als u dit vaststelt, loopt u geen risico. Als je hem gewijzigd vaststelt met een andere invulling van die 20%-motie, dan zijn wij door onze financiële Verordening gebonden om een reservering te maken in de begroting.

Voorzitter raadscommissie

Dat betekent een forse bezuinigingslag over begroting 2025. Dat bedoelde ik ook. Dus er moet een reservering gemaakt worden voor 10 miljoen voor de komende begroting? -Nee, als u dit plan zoals het er nu ligt, vaststelt, is dat niet nodig. -Als ik het wel heb wethouder,

Edo Kooiman

ligt dat aan het afgeraden voorstel. -Daar zat dus

Jacquelien Dros

de crux. -Mevrouw Dros. Dank u, voorzitter. Ik wil het over het hele punt hebben. Wij staan als partij boven de motie maximaal 20% verstenen. Aanvankelijk stond GroenLinks op het standpunt, toen het voorstel van het college kwam, om deze eruit te laten. Wij willen een planschaderisicobureau in de arm nemen. Dan denken we aan een ander planschaderisicobureau dan HISWA-RECRON. Om exact uit te laten rekenen wat die planschade daadwerkelijk zou worden. Om wat betere aanscherping te hebben dan iets tussen de 1 en de 10 miljoen. Mevrouw Krijger van HISWA-RECRON zei net dat het misschien meer dan 10 miljoen kan zijn. Na informatie-inwinning zijn wij tot de conclusie gekomen dat het om heel erg veel geld zal gaan, omdat dat onderzoek van een planschaderisicobureau ook heel veel geld gaat kosten. Elk bedrijf wat eventueel plannen heeft, moet doorgerekend worden. Dat loopt waarschijnlijk in de tonnen. Dan hebben we nog de daadwerkelijke planschade. Wij zijn hier wat anders in gaan staan. Zoals de portefeuillehouder in zijn antwoord op de vragen van de PvdA Pro Texel van 21 november aangeeft. Bij een verbod om stacaravans/ chalets om te zetten naar zomerhuizen, zullen ruimtelijke relevante argumenten doorslaggevend moeten zijn. Voor ons was het steunen, schrijven en indienen van de motie maximaal 20% verstenen, vooral gelegen in het behoud van de kleinere familiebedrijven. Om dat in Texelse handen te houden en het minder aantrekkelijk te

maken voor Verroompottisering van Texel. Immers, 20% omzetting voor deze verblijfsrecreatieve terreinen met kampeerplaatsen zoals Bloemwijk, Bontekoe, De Korenaar en Kogerveld. Daar staat de Krim ook bij, maar die redt zijn derrière wel, zoals het CDA zou uitdrukken. Dat zou de mogelijkheid bieden om mee te gaan met de huidige bedrijfseconomische ontwikkelingen. Niet interessant maken voor de grotere spelers, de Roompot, op dit terrein. Nu bovengenoemde anti-Roompottisering via de motie maximaal 20% verstenen niet de manier blijkt te zijn om dit te bereiken, wil GroenLinks het college oproepen om te onderzoeken hoe we dat wel voor elkaar zouden kunnen krijgen. Daar wil ik graag

Voorzitter raadscommissie

een reactie op van de portefeuillehouder. -Dank u, mevrouw Dros.

Rikus Kieft

Dat was een hele lange inleiding. Een hele lange omschrijving. Wethouder. Voorzitter, de oorspronkelijke bedoeling zoals die destijds door Texels Belang is benoemd, was om kleine bedrijven de ruimte te geven om te blijven ondernemen. Het is onze conclusie dat de motie bij uitvoering niet dat oorspronkelijke doel dient. U vraagt of het college bereid is om verder onderzoek te doen naar andere mogelijkheden, om kleinere bedrijven in Texelse handen te houden en ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Ik wil u verzoeken

Voorzitter raadscommissie

om daar een wat concreter verzoek aan te verbinden, waar u dan zelf aan denkt. -Dank u, wethouder.

Jacquelien Dros

Dat lijkt mij een goede vraag. Heeft u daar een vervolgvraag op,

Voorzitter raadscommissie

mevrouw Dros? -Een reactie. Daar gaan we over nadenken.

Eric Hercules

Heel fijn. Ik heb de heer Hercules nog staan. Voorzitter, interessant om te horen wat de partijen die de motie hebben ingediend en ondersteund er nu van vinden. Ik merk dat GroenLinks kantelt naar, we durven het planschaderisico niet aan. Wij willen niet uit het oog verliezen waarom we mede die motie indienen. Dat is bij ons ook een overweging, voorzitter. Er is een hele duidelijke lijn zichtbaar vanaf 2012, waarin de raad heeft gezegd dat ze verstening wil voorkomen. Vanaf 2012 Mooi Texel, meer toekomst. Tot aan het indienen van deze motie. Het eerdere amendement en de motie waar het initiatief van Texels Belang vandaan kwam. Het lijkt er nu op dat we tegen de grens aanlopen van mogelijkheden om meer verstening te voorkomen. De meerderheid van deze raad wil dat. Dat is niet alleen omdat we geen stenen huisjes willen, maar ook het toerisme willen controleren, het landschap intact willen houden, et cetera. Het standpunt van GroenLinks is duidelijk. Willen de indieners van de motie dat risico dat geschetst wordt door het college nog steeds aangaan? Dat is een concrete vraag

Voorzitter raadscommissie

aan de andere indieners. -Dank u, mijnheer Hercules.

Daniel Bonne

Dat was een duidelijke vraag naar de andere indieners. Ik zie de heer Bonne. -Dank u wel, voorzitter. Ik ben even in de war hoe de avond nu verloopt

Voorzitter raadscommissie

op basis van de vragen. We kunnen gelijk door met de uitleg en visies. -Die was al opgenomen. Dan is dat duidelijk. De heer Hercuels gaf het aan. Ik vroeg natuurlijk niet voor niets naar het amendement. Dat kan niet zomaar naast zich neergelegd worden voor een totale stop op de verstening. Die is in 2022 aangenomen. Een aangenomen amendement kan niet zomaar door het college naast zich neergelegd worden. Van daaruit zijn wij als Texels Belang gaan kijken wat er dan wel mogelijk is voor die ondernemers. Zodat je niet die familiebedrijven op slot zet. Dat je zorgt dat het democratisch belang voldoende afgewogen wordt en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Dat we de diversiteit goed waarborgen. Daarbij het economisch belang niet uit het oog verliezen. Planschaderisico's en dergelijke goed kunnen afdekken. Als je kijkt naar de conclusie van het college lijkt het planschaderisico niet duidelijk gefundeerd. De heer Hercules vroeg eerder: wat is het planschaderisico bij een totale stop van verstening? Ik zeg het cru, daar komt een antwoord op: weten we niet, want er is geen capaciteit om dat te onderzoeken. Zeg ik dat goed? U heeft het niet paraat, maar dat staat in de strekking. Als de raad geacht wordt op basis van die informatie een besluit te nemen, vind ik dat een lastige kwestie. De raad is kaderstellend in hoofdlijnen. Zo zijn we begonnen met het

amendement. Dat is te krap door de bocht. Vandaar dat wij met de 20%-motie zijn gekomen. Die in werkelijkheid technisch gezien, op basis van de dichtheid, meer mogelijkheden biedt dan 20%. Laat ik daar duidelijk in zijn. Als er bijvoorbeeld een bepaalde ruimte is om te bouwen, kan het zelfs tot 30% omzetting doorgaan. Waarbij er voldoende mogelijkheid is voor een ondernemer om door te gaan. We stoppen op dit moment niet zijn exploitatie. Uiteindelijk is dat aan de raad. Ik vind het wel een opdracht aan het college: een deugdelijke onderbouwing. Als je die niet terugkrijgt, dan krijgen we dat hele spul weer terug naar de raad en een situatie zoals we die vanavond hebben.

Eric Hercules

Niet duidelijk. Dank u wel. -Dank u wel, mijnheer Bonne. Is dat duidelijk, mijnheer Hercules? -Ik wil reageren op het feit dat ik aangesproken werd op de vragen die we hebben gesteld. We hebben enorm veel vragen hierover gesteld. We weten vrij duidelijk waar de afslagen zijn die het college heeft genomen. Als je kijkt naar het eerste rapport van SAOZ, het eerste kantoor, kwamen daar een aantal mogelijkheden uit die het college niet heeft gebruikt. Bijvoorbeeld het tijdelijk genoten voordeel. Dat krijg je op het moment dat er geen wisseling is van eigendom. Die afslag is door het college niet genomen. Dat vinden wij jammer. Dat had vorig jaar einde zomer aan de raad en aan de belanghebbenden voorgelegd kunnen worden. Die afslag hebben we gemist. We zijn te laat daarvoor. Ook omdat er nu andere taxateurs op zijn losgelaten, zoals Leisure Taxateurs. Zij leveren ook geen volledig dichtgeschilderd beeld aan. Ik ben het eens met het college, dat planschaderisico pas echt duidelijk is op het moment dat het voor de rechter dient. Dus je moet de weg kiezen waarvan je denkt dat het de minste kans geeft op planschaderisico. Ik denk dat we een aantal afslagen hebben gemist. Nu kunnen we bijna niet anders besluiten dan wat het college ons voorlegt. Dat is een risico tussen de 0 en 10 miljoen euro. Er zijn allerlei manieren waarop je dat kunt berekenen. We moeten vooral niet uit het oog verliezen waarom we dit doen. We kunnen blijven goochelen met taxaties en cijfers, maar de inbreng van GroenLinks was een belangrijke reden waarom wij zochten naar een invulling van een amendement. Dus een, verstening voorkomen en twee, voorkomen dat er hier een Center Parcisering plaats zal vinden.

Voorzitter raadscommissie

Wij beraden ons hoe we dat dan wel kunnen doen. Dank u, mijnheer Hercules. Er komt een hele nieuwe discussie op gang.

Niels Rutten

Mijnheer Rutten, wilt u eerst wat zeggen of de wethouder? Mijnheer Rutten. Dank u, voorzitter. Wij zijn blij met de woorden van de PvdA en GroenLinks. Wij wilden sowieso al niet mee in het originele amendement en motie, omdat je juist die familiebedrijven niet de nek om wilt draaien en ook wil voorkomen dat er nog snel voordat het Parapluplan definitief is volledige terreinen worden omgezet. Nadenken over hoe we het Vereuroparken van Texel tegen kunnen gaan, zijn wij wel voor te porren. Dus misschien komen we toch nog eens tot elkaar in het dossier toerisme.

Rikus Kieft

Dat is altijd heel prettig. Mijnheer de wethouder. Voorzitter, ik wil protest aantekenen tegen de opmerking van de heer Bonne. Alsof het college niets gedaan zou hebben met betrekking tot planschade. We hebben het bureau SAOZ opdracht gegeven. Daar is heel hard aan getrokken om daar zo concreet mogelijke informatie van te krijgen. We hebben vervolgens, omdat SAOZ zich niet wilde branden aan een bedrag, bij Leisure gevraagd: kunnen jullie dat wel vanuit een andere invalshoek? Die hebben met hele grote voorbehouden en na heel hard aandringen, wel een bedrag genoemd. Dus zeg niet dat wij daar niet hard aan getrokken hebben en dat er geen ambtelijke capaciteit ingestoken is. Wat ik wil benadrukken, is dat alle adviezen van gerenommeerde planschadebureaus aangeven dat dit een hele onzekere kwestie is. Los van gemiste afslagen. We kunnen het eens zijn over dat we sommige dingen iets eerder of iets anders hadden moeten doen. Alles wijst erop dat het volstrekt onduidelijk is. De reële praktijk zal pas duidelijk maken wat de planschade zal zijn, want daar gaat de rechter over. Als dat zo is, dan moeten wij een bedrag daarvoor noemen. Dat moeten wij dan vervolgens vrijspelen in onze financiële ruimte als gemeente. Dat betekent dat wij moeten ingrijpen in de begroting 2025. Wij kregen wij pas de laatste maand scherp dat dat de noodzakelijke consequentie daarvan is.

Voorzitter raadscommissie

Dat maakt dat wij dit advies, zoals het nu voorligt, aan u voorleggen.

Daniel Bonne

Dank u, wethouder. Nog een korte opmerking, mijnheer Bonne? Dank u wel, voorzitter. We zeggen niet dat er niets gebeurd is. We zeggen het wellicht met andere woorden. We bedoelen de afslagen die gemist zijn. Als we kijken naar de nota van beantwoording van de eerste planschade-indicatie. Die is al een tijdje geleden. Als je dat antwoord dan ziet, dan is dat een van die afslagen die waarschijnlijk gemist is. Laat ik duidelijk zijn. Ook de mede-indieners van de motie, PvdA en GroenLinks, wij zitten met dezelfde gedachte. Als de planschaderisico's zodanig zijn, dan moet je gaan kijken wat er dan wellicht kan.

Voorzitter raadscommissie

Dus laten we daarnaar kijken. -Dank u wel, mijnheer Bonne. Ik denk dat er nog wat koffie gedronken gaat worden

Astrid van de Wetering

of zijn er nog dringende opmerkingen hierover? Ik zie mevrouw Van de Wetering. -Dank u wel, voorzitter. We hebben allemaal de mogelijkheid om iets over dit onderwerp te zeggen. Ik sluit me aan bij de woorden van het CDA. Ook D66 was geen indiener van dit voorstel. Bestaande rechten aantasten kost altijd geld. Als je zo'n groot recht wat hier nu lag, moet omzetten naar een bedrag, dan kan het bijna niet anders dan dat er een gigantisch bedrag uit gaat komen. We hebben alle parken onderhand gehad. Ik kan er geen een meer verzinnen. Landaliseren, die hebben we nog niet gehad. Daar wil ik graag over mee denken. Ik denk dat iedereen daar over mee wil denken, maar ook die zie ik heel moeilijk voor me. Als ik heel eerlijk ben om. We zijn een vrij land,

Voorzitter raadscommissie

iedereen heeft dezelfde rechten. Ik ben benieuwd.

Eric Hercules

Dank u wel mevrouw Van de Wetering. Ik zal er geen grap over maken. Ik zag nog een opboering bij de heer Hercules. Ja, een opboering. Voorzitter, een reactie op mevrouw Van de Wetering van D66. U zegt dat er geen enkel scenario denkbaar is waarin er geen planschade is. Bureaus hebben aangegeven dat er twee situaties zijn waar er het planschade risico nihil of nauwelijks is. Dat is bij het gedeeltelijk genoten voordeel. Dus in een bestemmingsplanperiode niet omzetten en wel dezelfde eigenaar blijven. Dus geen gebruik maken van de regeling. Twee, het omzetten van stacaravans naar stenen huisjes. Ook daar zal het planschaderisico nihil zijn. Dus het is niet dat er geen mogelijkheden zijn. Voor ondernemers zal het klinken alsof we ze het niet gunnen, maar daar gaat het ons natuurlijk niet om. Het is goed om te zeggen. Het gaat ons om het totale beeld van Texel en het totale toerisme op Texel. Niet om die ongelukkige ondernemers, die nu in de knel zitten met deze plannen, dwars te zitten. Ook voor ons speelt, in juni vorig jaar hadden we al meer duidelijkheid kunnen geven of met die belanghebbenden aan tafel kunnen gaan. Ook die afslag is gemist. Daar zijn wij zelf ook debet aan. Door de discussies in deze raad. Daar is het college ook debet aan.

Voorzitter raadscommissie

We zitten nu eenmaal op de plek en het moment waar we nu zitten. Dank u wel, mijnheer Hercules. Ik geloof dat het genoeg stof

Astrid van de Wetering

tot nadenken was. Nog een nabrander van mevrouw Van de Wetering. Ik wil nog heel kort reageren op de heer Hercules. De twee mogelijkheden staan uitgebreid in de stukken.

Voorzitter raadscommissie

Ik heb alleen gezegd: als je bestaande rechten gaat aantasten, kost dat geld. -Dank u wel. Dan hoop ik dat dit eerste punt genoegzaam behandeld is. Dan redden we het misschien nog voor heel laat. Het tweede punt in deze behandellijst is het punt recreatieappartementen in stolpen. Zijn er mensen die daar iets over willen zeggen?

Astrid van de Wetering

Opmerkingen? Ik zie mevrouw Van de Wetering.

Voorzitter raadscommissie

Dat is zo te zien de enige. -Ik wil alleen zeggen dat ik er heel blij mee ben. -Dat is een hele fijne opmerking. Zijn er andere mensen die over dit punt nog iets willen? Dat gaat een stuk sneller. Het volgende punt is logies met ontbijt. Ik weet niet of dat zo snel gaat. Zijn er mensen die daar nog wat over willen vragen of zeggen? Ik kijk links.

Daniel Bonne

Ik kijk rechts. Mijnheer Bonne, aan u het woord. Volgens mij was de heer Rutten eerder. Dank u wel. Dat blijkt. Wij hebben de voorstellen van het tweesporenbeleid gelezen. Daarbij moeten we aangeven dat je een duidelijk verschil krijgt als het locatiegebonden is in de waarde van het object. Als je drie kamers kunt exploiteren of twee. Lastig, maar wel een feit waar we rekening mee dienen te houden. Met name dat bepaalde woningen stukken

Niels Rutten

meer waard zullen worden dan andere. -Dank u wel, mijnheer Bonne. Mijnheer Rutten. -Voorzitter, vanuit het CDA geen vragen. Die zijn in het verleden gesteld. Wij zijn niet gelukkig met hoe dit uitwerkt. Dat we twee regimes krijgen. Dat er door die twee regimes planologische bedden verschijnen op B&B-locaties onder het oude regime. Dat is volgens ons juist niet wat recht doet aan de definitie van B&B, een bijverdienste die ondergeschikt is aan de woonfunctie. Wij zien niet in dat er zo'n enorm aantal huizen is waar je ondergeschikt aan de woonfunctie drie kamers B&B kunt exploiteren. Wij zijn nog steeds niet gelukkig met deze uitwerking

Voorzitter raadscommissie

en ook niet van plan om hier steun aan te verlenen.

Edo Kooiman

Dank u wel, mijnheer Rutten. Mijnheer Kooiman. Dank u wel. Ook Hart voor Texel was geen voorstander van het tweesporenbeleid. Slaapkamers worden teruggebracht naar twee, vier slaapplaatsen. Wat ons betreft, had het gewoon drie gekund, mits het ondergeschikt is. Je hebt ook heel grote panden waar het gewoon ondergeschikt kan worden. Dus drie slaapkamers. Nu krijg je inderdaad een rechtsongelijkheid van voor vaststellen van het Paraplubestemmingsplan en daarna. Daarnaast gaan we ook nog het vloeroppervlak beperken tot 50 vierkante meter. Maximaal 30% van de woning. Ook dat hoeft wat ons betreft niet. Er zijn ook mensen die graag heel luxe naar een B&B willen en misschien wel 75 of 60 willen. Het staat hier in het voorstel.

Voorzitter raadscommissie

We zullen niet tegenstemmen, maar we willen wel de kanttekening maken

Nick Ran

dat het wat ons betreft niet had gehoeven. -Waarvan akte. Dank u wel. Mijnheer Ran. Dank u wel, voorzitter. Een kleine ordeopmerking. We hebben met elkaar afgesproken dat we niet meer met elkaar de argumenten uit gaan wisselen waarom we in juli voor

Voorzitter raadscommissie

of tegen een motie hebben gestemd. Die kant dreigt het nu wel op te gaan. Voorzitter, over dit onderwerp hebben wij vanmiddag een vraag gesteld aan het college naar aanleiding van een brief die we vanmorgen van een advocaat hebben ontvangen. Met daarbij het verzoek of het college daar een toelichting op kan geven gedurende deze vergadering. Kan dat en zou u

Rikus Kieft

dat op dit moment kunnen doen? -Dank u. De wethouder. Dat kan nu niet. We moeten daar goed naar kijken. Het lijkt op een herhaling van zetten, maar we komen daar

Eric Hercules

voor de raadsvergadering zeker nog op terug bij u. Dank u, wethouder. De heer Hercules. -Voorzitter, mijnheer Ran, sorry. Ik weet niet zeker of ik argumenten heb uitgewisseld, maar wij nemen aan dat we wel ons standpunt hier mogen delen en vragen waarom u een bepaald standpunt inneemt. Vooral als er nieuwe informatie is. Ik zie dat zowel het CDA als Hart voor Texel niet blij zijn met de regeling. Volgens mij hebben ze daarvoor verschillende redenen. Aan de ene kant rechtsgelijkheid. Hart voor Texel vindt dat iedereen in hetzelfde oude regime mag zitten en CDA vindt dat andersom. Niet? Enfin, dat zal ik dan misschien straks horen. Ik ga onze mening verwoorden. Wij vinden dat bed en breakfast altijd een goed middel is geweest om het inkomen te verhogen. Ik heb de inbreng nog niet gehoord, dat het ook gaat om de mensen die eromheen wonen. Niet alleen maar om de mensen die op bezoek komen, niet alleen maar om de mensen die de bed and breakfast hebben, maar juist de aandacht voor mensen die in die straat en wijk wonen. Daarom vinden wij het goed dat dit tweede regime er komt, om een inperking te krijgen ten gunste van mensen die hier willen leven en wonen in een straatje en niet in een vakantiepark willen wonen.

Voorzitter raadscommissie

Dank u, heer Hercules. Sorry, dat zijn oude en nieuwe dingen.

Veronne Koot

Ik dacht dat ik mevrouw Koot ook had gezien. Klopt. GroenZwart is niet blij met een tweesporenbeleid. Dezelfde argumenten die al aangegeven zijn door de heren Bonne en Rutten. Je geeft iets een waarde door een recht volgens het oude regime te verlenen. Waardoor er in feite pensionnetjes gemaakt worden. Het belangrijkste argument is dat de impact van bed en breakfast, wat GroenZwart betreft, bedoeld is als een ondergeschikt gebruik van je woning. Als je daar op toeziet, is het een prachtig, helemaal bij Texel passend gegeven om bed en breakfast te kunnen hebben. Dat is de reden waarom we het erg jammer vinden dat het op deze manier

Voorzitter raadscommissie

door het college verwerkt is. -Dank u wel mevrouw Koot.

Edo Kooiman

Mijnheer Kooiman. -Even kort als reactie op de PvdA, de heer Hercules. Of we rekening houden met mensen die daaromheen wonen. Ik woon er niet omheen, mijnheer Hercules. Ik woon er midden in. Ik heb een rijtje van vier. Eentje verhuurt één kamer, een verhuurt twee kamers en de derde verhuur drie kamers. Ik ben de enige die geen kamer verhuurt. Wat ik jammer vind, is het tweesporenbeleid en dat de spelregels halverwege veranderd worden. Wat u schetst, wij hadden het liever bij het oude regime gehouden. Dan was alles hetzelfde geweest. Dan was het voor iedereen duidelijk geweest. Waar we wel heel blij mee zijn is dat er nu duidelijke regels zijn. Daar zijn we heel blij mee. Ook met de inschrijving en de registratie zijn we heel blij.

Voorzitter raadscommissie

Wat ons betreft, had het bij de oude regels kunnen blijven.

Niels Rutten

Dank u wel, mijnheer Kooiman. Mijnheer Rutten had nog een opmerking? Zeker. Ik wilde reageren op de heer Hercules. Zijn standpunt over overlast en hoe we ook rekening moeten houden met de mensen die om B&B's heen wonen. Die delen wij. We denken alleen niet dat de maatregel die het college nu voorstelt daar heel veel in oplost. Zeker omdat het nog steeds gaat over ondergeschiktheid. Het aantal huizen in woonwijken waar je ondergeschikt drie kamers kunt verhuren, lijkt ons niet heel groot. Deze inperking gaat in onze ogen niet heel veel effect hebben. We zouden juist met elkaar moeten gaan kijken naar de andere dingen die zorgen voor die overlast. Het gedrag van de toerist. Het parkeren. Daar zouden we misschien met elkaar iets zinnigs kunnen doen, want dit lijkt ons niet

Voorzitter raadscommissie

iets wat resultaat gaat opleveren. -Dank u wel, mijnheer Rutten.

Eric Hercules

Ik zie nog een reactie van de heer Hercules. Dat wordt een korte uitnodiging. Los van het feit dat we nu nieuwe regels voor bed and breakfast vaststellen. Ik ben het eens met de heer Rutten. We kunnen ook op andere manieren kijken naar hoe we die leefbaarheid in wijken groter houden, als dat nodig is.

Voorzitter raadscommissie

Op welke manier dat kan. Daar gaan we graag over in gesprek. Dank u, mijnheer Hercules. Er komen toch weer nieuwe dingen naar voren. Iemand nog over dit punt? Nee. Even afstrepen. Dan is het volgende punt kamperen bij de boer. Zijn er mensen die daar iets over willen zeggen? Ik kijk naar links. Ik kijk naar rechts. Dank u. Dan kunnen we naar het volgende punt. Dat is de landschappelijke inpassing bij recreatieverblijf recreatieve gebouwen. Dat is een mooi scrabblewoord. Dat is punt 5 van uw lijstje. Zijn er mensen die daar wat over te zeggen, vragen, in te spreken hebben? Ik zie daar ook niemand. Dan gaan we naar punt 6, met uw welnemen. De innovatieve kampeermiddelen. Links zie ik niets.

Niels Rutten

Rechts zie ik niets. Ja, de heer Rutten. -Voorzitter, er hebben twee insprekers een balletje opgegooid om de termijn naar tien jaar te verlengen.

Voorzitter raadscommissie

Wij zijn benieuwd hoe de collega's daarover denken. U slaat het balletje verder. Misschien dat iemand anders het oppakt. Een vraag aan de rest. -Ik wil daar heel graag antwoord op geven. Ik zie de heer Soyer. -Ik wil

daar heel graag antwoord op geven, maar ik zou graag eerst het antwoord willen horen van het CDA.

Niels Rutten

Het lijkt wel tennis. Ik kijk de andere kant op, mijnheer Rutten. -Voorzitter, we mochten van de heer Ran de argumenten uit juni niet herhalen. Toen hebben we gezegd dat we de pilot beperkt vonden. Als je die ondernemers wat ruimte wilt geven. Wij willen iets meer ruimte geven.

Henry Soyer

Tien jaar zou een optie zijn. -Dan ligt de bal weer aan die kant. Ik zie mevrouw Van de Wetering. Dat zal ik alvast opschrijven. Mijnheer Soyer wil direct reageren. -Dank u wel, voorzitter. Wij hebben het idee dat een pilot best in vijf jaar kan. Dan doe je het wat beperkter dan dat je hem in tien jaar zou uitvoeren. Uiteraard is na vijf jaar je investering niet helemaal weg en nul geworden.

Voorzitter raadscommissie

Ik neem aan dat je wat hebt. Dus wij blijven op vijf jaar staan.

Astrid van de Wetering

Dank u wel, mijnheer Soyer. Ik zag mevrouw Van de Wetering. Dan reageer ik gelijk op GroenLinks. Als je een investering doet van vijf jaar. Je gaat na die vijf jaar waarschijnlijk pas wat verdienen. Als de pilot niet werkt, dan moet je hetgeen wat je hebt weer afvoeren. Dan heb je nul bereikt. Zoals u misschien weet. Wij hebben een voorstel gedaan. Ik ben groot voorstander dat er op bepaalde kampeerterreinen wat innovatieve dingen mogen gebeuren. Anders dan kunnen we het verschil tussen de kampeerboeren en andere zaken niet van de grond krijgen. Dat heb ik al in de Commissie gezegd. Dat herhaal ik nog een keer.

Voorzitter raadscommissie

Ik zou een groot voorstander voor die tien jaar zijn.

Nick Ran

Dank u wel, mevrouw Van de Wetering. Ik zag mijnheer Ran al een tijdje. Dank u, voorzitter. Wij kunnen ons hartstikke goed vinden in die tien jaar. Eerst terugkomend op de eerste opmerking van mijnheer Rutten. Het was niet dat iets niet mag, maar het was een procesafspraak die we met elkaar gemaakt hebben. Als je die afspraken met elkaar maakt, dan moet je die volgen. Een andere vraag van mijnheer Rutten was: staat u ervoor open om die innovatieve vormen van kamperen tien jaar te doen? Ons antwoord daarop is: ja, zo stonden wij er in eerste instantie ook in. Als we dat in de motie zouden hebben opgenomen destijds, dan was daar geen meerderheid voor.

Voorzitter raadscommissie

Dus dit was het compromis waar we mee moeten leven.

Eric Hercules

Sterkte, mijnheer Ran. Mijnheer Hercules. -Ik vind het best amusant, voorzitter. Een pilot van tien jaar is bijna permanent en eeuwig. Ik denk dat na tien jaar innovatie al lang achterhaald is. Dan is er geen sprake meer van innovatieve kampeermiddelen. Best wel grappig. Ik vind vijf jaar voor een ondernemer best lang. Ik doe een beroep op creatief, innovatief ondernemerschap, om dat in die vijf jaar te laten zien. Als daar iets fantastisch uitkomt, dan kennen we de politiek ook, dan zullen ze daar zeker in mee gaan om tot een verlenging over te gaan. Om nu al te zeggen tien jaar voor een pilot,

Voorzitter raadscommissie

dat is geen pilot meer. Dat is gewoon zeggen: dat mag, op voorhand. -Dank u wel, mijnheer Hercules.

Cees Hoogerheide

Mijnheer Hoogerheide. -Dank u wel, voorzitter. Alles heeft altijd een voor- en een nadeel, had Johan Cruijff in zijn boekje staan. Wethouder, wat vindt u ervan?

Rikus Kieft

Dat is een vraag aan de wethouder. Dat is logisch. Wethouder. Voorzitter, hier heeft het college niet over gesproken. Mijn persoonlijke opvatting wil ik u wel geven.

Voorzitter raadscommissie

Ik sluit aan bij wat de heer Hercules hierover zei. Dat kunt u terugzien. Heeft u nog een vervolgvraag? Een kleine kanttekening. Als u hier zit, wethouder, spreekt u namens het college. Dus u gaf het antwoord namens

het college. Dat was uw persoonlijke mening. Daarvoor zitten we hier niet. Ik denk dat dat ter verduidelijking was. Ik had nog een vinger aan de linkerkant.

Veronne Koot

Mevrouw Koot. -Voorzitter, GroenZwart was om eerlijk te zijn al niet zo'n voorstander van innovatief kamperen. Wij zouden liever niet zien dat het voor tien jaar is, omdat het dan een feit geworden is. Ik voel me geroepen om de Commissie erop te wijzen dat wij als taak hebben om heldere regelgeving te maken. De vorige keer heb ik daar ook al op gewezen. Op het moment dat kampeerterreinen niet meer over kamperen gaan, bewijzen we de samenleving geen goede dienst, omdat alles dan in vaagheid verloren gaat. Daar zijn de

Voorzitter raadscommissie

ondernemers niet mee gediend zijn. -Dank u wel, mevrouw Koot.

Ferry Zegel

Ik zie meteen een vinger omhoog komen bij de heer Zegel. Voorzitter, dat triggert me om een verduidelijkende vraag te stellen.

Voorzitter raadscommissie

Waarom zou het niet meer over kamperen gaan,

Veronne Koot

als het gaat over innovatieve kampeermiddelen? Dank u, mijnheer Zegel. Mevrouw Koot. -Ik ben heel blij met die opmerking, want het betekent dat u het nog steeds heeft over kampeermiddelen. Ik weet dat er vandaag een antwoord van het college gekomen is over Tiny houses die als kampeermiddel geplaatst zijn ergens op een camping. Waarvan gelukkig het college de conclusie heeft getrokken dat dat geen kamperen is. Dat bedoel ik met mijn opmerking. Let op uw zaak, zorg dat kamperen, kamperen blijft en geen verstening wordt.

Voorzitter raadscommissie

Dank u wel, mevrouw Koot. Ik heb het artikel ook gezien. Ik zal er verder niets over zeggen als voorzitter. Zijn er nog andere mensen die over innovatieve kampeermiddelen iets willen zeggen? Punt 6. Zo niet, dan ga ik naar punt 7, de groepsaccommodaties. Ik kijk links. Ik kijk rechts. Niemand. Ik zie twijfel, maar geen vingers, pennen of wat dan ook. Geen aandachttrekkerij. Dan ga ik naar het volgende, op bladzijde 2 nummer 8, de pipowagen. Ik zie de heer Hercules en de heer Kooiman. Mijnheer Hercules. Voorzitter, het valt mij wel op dat u telkens eerst naar links kijkt. Dat vind ik wel een opmerkelijke afwijking. De laatste twee keer. Ik heb aan de linkerkant een lui oog. Waarvan akte. Voorzitter, we hebben vragen gesteld over de pipowagens naar aanleiding van de opmerkingen van het college. Het college zegt dat pipowagens een kampeermiddel zijn. Dat hebben jullie besloten als raad. Besef dan wel dat die kampeermiddelen overal kunnen komen te staan. Het hele Kogerstrand kan komen vol te staan met pipowagens. Ook doet het college een suggestie voor het beperken van het aantal pipowagens per bestemmingsvlak. Wij hebben gevraagd hoe je dat moet omschrijven in een amendement. We hebben een dictum toegestuurd gekregen van het college. Waaruit blijkt dat je één pipowagen op één bestemmingsvlak juridisch houdbaar kunt laten zijn. Wij willen daar graag een amendement voor indienen en vragen aan de rest van de Commissie of ze het daarmee eens zijn en willen steunen. We hebben van GroenLinks al gehoord dat ze daar graag in meegaan. We moeten de motivatie nog schrijven. Een van de motivaties is dat we niet willen dat er een soort eenheidsworst kan ontstaan. Ik hoorde van de heer Albers dat je soms op de markt moet vertrouwen, maar wij maken de regels. Daar moeten we goed over nadenken, hoe we in ieder geval de markt niet de gelegenheid geven om tot eenheidsworst te komen. -Dank u wel, mijnheer Hercules. Ik had eerst de heer Kooiman. Ik dacht dat u een vinger opstak.

Edo Kooiman

Mijnheer Kooiman. -U gaat zo snel naar rechts. U werkt altijd eerst de linkerkant af, voordat u naar rechts gaat. De eerste eerste paar keer deed ik eerst rechts. Dat kunt u terugzien in mijn aantekeningen. Keurig. Over de pipowagens. Wij willen daar graag over nadenken, mijnheer Hercules. De oproep die het college deed, alsof heel het Kogerstrand vol gaat staan met pipowagens, vinden wij stemmingmakerij. Dat vinden wij een verkeerde gang van zaken. Dat er 3.000 pipowagens in het buitengebied staan. Ik vind dat waanzin ten top. Daar worden wij niet warm of koud van. Natuurlijk zullen er mensen zijn die wat meer pipowagens plaatsen. Net wat de heer Albers zegt: vertrouw op de ondernemers, want die zullen daar geen eenheidsworst neerzetten. We willen erover meedenken,

Voorzitter raadscommissie

maar de argumentatie die hier wordt gebruikt, vinden wij totaal verkeerd. -Dank u, mijnheer Kooiman.

Daniel Bonne

Eerst was de heer Bonne. -Dank u wel, voorzitter. We zien alle goede bedoelingen van de moties en de gedachten over pipowagens. Texels Belang staat daar iets technischer in. Wij hebben jurisprudentie erbij gezocht. Het is een lastig ding als je dat een kampeermiddel gaat noemen. Het is al heel snel een bouwwerk. Hij valt overal net tussen. Wij kunnen wel bedenken dat we dat een kampeermiddel vinden, maar daar hangen risico's aan vast. Evenals planschade of andere kwesties die we vanavond hier voorbij hebben zien komen. Een vast kampeermiddel. Dat is ook een prachtige noemer die terugkomt in het stuk. Die slaat hier ook op. Die heeft eenzelfde juridische strekking. Het is erg lastig handhaven. Wij zijn erg benieuwd naar het antwoord van de portefeuillehouder,

Voorzitter raadscommissie

hoe die dat juridisch ziet. -Dank u wel, mijnheer Bonne. Ik ga even verder, dan kunt u straks de vragen allemaal beantwoorden.

Henry Soyer

Is dat goed, wethouder? Mijnheer Soyer. -Dank u wel, voorzitter. Wij willen het risico op planschade beperken door te gaan voor één pipowagen. Onze reden is om ervoor te zorgen dat er zoveel mogelijk betaalbare overnachtingsplaatsen blijven op het eiland. Ik heb vandaag een klein onderzoekje gedaan om te kijken of je nu nog pipowagens kunt boeken. De pipowagens in de zomer zijn allemaal al volgeboekt. Dan betaal je tussen de € 100 en € 125 per nacht. Dat betekent dat je voor een inkomensmaximalisatie op een boerencamping een interessant bedrijfsplan kunt maken, om daar vijftien pipowagens neer te zetten. Kogerstrand zal er geen 177 doen. Dan moeten ze namelijk na 1 oktober ook weer 177 pipowagens ergens neerzetten. Boeren hebben er meestal wel wat ruimte voor. Wij zitten dus echt op, laten we ervoor zorgen dat we voldoende betaalbare plaatsen houden en dan is één pipowagen per boerencamping een leuke aanvulling.

Voorzitter raadscommissie

Overigens, dat is nu ook al op sommige boerencampings het geval. Ze staan er al. Dank u wel. -Dank u wel, mijnheer Soyer.

Nick Ran

Had ik mevrouw Van de Wetering? Nee. Mijnheer Ran. Dank u wel, voorzitter. Ik kan me voor een groot deel aansluiten bij de woorden van de heer Kooiman en wat meneer Albers zojuist aan de inspreker heeft gevraagd. De heer Hercules heeft het over eenheidsworst. Ik kan me voorstellen dat een aantal pipowagens bij elkaar er een stuk aangenamer uitziet dan caravans en campers. Dat kun je ook zien als één grote eenheidsworst en die vallen ook onder kampeermiddelen. We gaan het nog intern bespreken,

Voorzitter raadscommissie

maar zoals gezegd: wij staan daar niet heel positief tegenover. Dank u wel, mijnheer Ran. Ik dacht mijnheer Hoogerheide.

Eric Hercules

Eerst mijnheer Hercules. -Eenheidsworst werd denk ik genoemd door een inspreker en dat heb ik overgenomen als beeld.

Voorzitter raadscommissie

Dat beeld kwam niet van mij. -Dank u voor deze toelichting,

Cees Hoogerheide

mijnheer Hercules. Mijnheer Hoogerheide. -Dank u wel, voorzitter. Ik mag citeren. Een uitspraak opgeschreven door De Kempenaar advocaten. Ik heb ze geraadpleegd en dat staat trouwens ook op internet. "Een Tiny house op wielen of een pipowagen is aan te merken als een bouwwerk. Het heeft een plaatsgebonden karakter, omdat die is neergezet met als doel voor een langdurige tijd op dezelfde plaats te staan. Een Omgevingsvergunning is daarvoor vereist." Dat heeft het college met dit voorstel totaal losgelaten. Dit is een angstaanjagende ontwikkeling. Ons verzoek is aan het college deze advocaten zinsnedes te raadplegen en alsnog met een nieuw oordeel te komen.

Voorzitter raadscommissie

Dank u, mijnheer Hoogerheide. Ik zie een vacature hier

Edo Kooiman

op het gemeentehuis. Mijnheer Kooiman. -Ik had een vraag aan de heer Soyer van GroenLinks. U heeft opgezocht dat het aantal pipowagens bijna volgeboekt zijn en dat het € 100 tot € 125 per nacht kost. U relateert dat aan de inkomsten van een agrariër, want die kan dan een bedrijfsplan maken. Mag een agrariër dan geen geld verdienen door maar één pipowagen toe te laten in plaats van vijftien? U relateert dat aan de inkomsten

Voorzitter raadscommissie

van de agrariër. Tenminste, zo heb ik dat begrepen.

Henry Soyer

Dank u wel, mijnheer Kooiman. Ik denk dat mijnheer Soyer zit te springen om hier op te antwoorden. -Dank u. Uiteraard mag een agrariër een inkomen verwerven, zoals iedereen. Daar gaat het mij helemaal niet om. We hebben altijd gezegd: het is een aanvulling op de bedrijfsvoering en het is ook bedoeld om voldoende betaalbare kampeerplaatsen te houden. Zodat we de hele range aan overnachtingsplaatsen kunnen realiseren. Op het moment dat je gaat voor winstmaximalisatie, dan is dat doel aan het verdwijnen. Er wordt nu gevraagd om onderzoeken naar haalbaarheid, enzovoort. Ik dacht dat het college daar de hele zomer de tijd voor had genomen, om te kijken of onze aangenomen moties haalbaar, juridisch vertaalbaar en mogelijk zijn.

Voorzitter raadscommissie

Om nu te vragen: doe het nog een keer, vind ik een beetje ver gaan. Dank u wel, mijnheer Soyer. Ik dacht ook dat er een vrij aardig verslag was van wat wel en niet kon. Mevrouw Van de Wetering. -Dank u, voorzitter. Ik vind deze hele discussie een beetje raar. Het voorstel is maximaal één pipowagen. Gaan we dan ook voorstellen dat we maximaal vijf kampeercaravans neer mogen zetten en maximaal zeven tenten? Gaan we dat helemaal dichttimmeren? Ik vind het het sop van de kool bijna niet waard. Ik geloof niet dat we duizenden pipowagen in een keer op het eiland krijgen. Hoe regelgevend willen we zijn? Hoe beperkend willen we zijn? Ik snap hem echt niet meer. Dank u, mevrouw Van de Wetering. Over het aantal campers ging het niet, gelukkig alleen over de pipowagen. Zal ik de wethouder eerst het woord geven? Zijn er mensen die per se iets toe willen voegen?

Cees Hoogerheide

Mijnheer Hoogerheide, wilt u nog wat toevoegen? Een korte reactie op de heer Soyer. Dat van die pipowagens stond in het laatste stuk. Daar hebben we in de Commissie denk ik te kort over nagedacht. Dat is schijnbaar aan ons voorbij gegaan of we hebben er niet zorgvuldig over nagedacht. Dat trek ik dan maar naar me toe. We moeten ons wel realiseren, voorzitter, dat als we nu spreken over een bouwwerk, dat dat verstrekkende gevolgen heeft. Waarom? Omdat het dan jaarrond op alle erven blijft staan. Het is een bouwvergunning en die kan omgezet worden

Voorzitter raadscommissie

naar enzovoort, enzovoort, enzovoort. Die ervaring hebben we ook al. Daar refereerde u net ook al aan, mijnheer Hoogerheide.

Rikus Kieft

Ik laat eerst de wethouder aan het woord, want die zit met een paar prangende vragen. -Voorzitter, de kwestie van kampeermiddel, vast kampeermiddel, bouwwerk. Wat in dit voorliggende stuk gedaan is, is de introductie van een vast kampeermiddel. Daarmee omzeil je een aantal van die problemen die door eerdere juristen gesignaleerd zijn. Omdat we dit voor de raadsvergadering zo scherp mogelijk willen toelichten, komen we daar nog schriftelijk op terug

Voorzitter raadscommissie

om dat uit te schrijven. Dan heeft u het hele verhaal. Dank u, wethouder. Zijn nu alle vragen gesteld, alle opmerkingen gemaakt of zijn er nog nabranders? Ik kijk rechts.

Eric Hercules

Ik kijk links. Mijnheer Hercules. -Als er over dit punt pipowagen niets meer is, zou ik graag een bruggetje door u willen

Voorzitter raadscommissie

laten maken naar het laatste punt, andere vormen. Mag dat? -Dat mag, want daar kom ik dan aan toe. We gaan van de pipowagens naar de overige onderwerpen die fracties nog willen aansnijden, voor zover die niet zijn in te passen in de acht benoemde thema's. Punt 9. Zijn er mensen

Eric Hercules

die daar wat over willen zeggen? Mijnheer Hercules. Het komt ook omdat daarnet in de discussie over pipowagens gesproken werd over Tiny houses. Mevrouw Koot maakte ook een opmerking. Op een spoedvraag van ons van 20 september is vandaag een antwoord gekomen. Dat ging over het Tiny house dat op het Kogerstrand te huur stond. Uiteindelijk bleek dat toch een bouwwerk. Ik begrijp dat het ingewikkeld wordt voor mensen en ik begrijp ook dat dat ingewikkeld was voor Kogerstrand. In dit geval heeft het college een definitie gemaakt voor pipowagens die juridisch houdbaar is en heeft ook bepaald dat dit Tiny house een bouwwerk is. Kunt u ons als portefeuillehouder nog even goed uitleggen waarom dat een bouwwerk is en waarom het er niet mag staan? Kogerstrand wordt per brief verwittigd van het feit

Voorzitter raadscommissie

dat daar geen bouwwerk mag staan in de vorm van een Tiny house. Dank u wel, mijnheer Hercules. Ik denk dat dit zo'n specifieke vraag is,

Rikus Kieft

dat ik eerst de wethouder aan het woord laat. Voorzitter, ik combineer het met het antwoord wat net gegeven is over kampeermiddel, vast kampeermiddel, bouwwerk. We zullen het antwoord op deze vraag in dat stuk

Voorzitter raadscommissie

wat u voor de raadsvergadering krijgt precies uitleggen. In zoverre verhelderend. We wachten dat stuk af.

Nick Ran

Mijnheer Ran had nog een vraag. -Voorzitter, een algemeen punt. In de afgelopen twee jaar heeft dit punt heel vaak op de agenda gestaan. We zijn in die periode ook behoorlijk kritisch geweest over de inhoud van het oorspronkelijk voorgestelde bestemmingsplan. Over het tussendoor niet willen beantwoorden van raadsvragen door het college, maar ook zeker over het gelopen proces. Voorzitter, in dit geval wil ik een compliment maken over de laatste stap die in dit proces wordt gezet. De inhoudelijke discussie over wijzigingen hebben we voor de zomer gevoerd. We hebben afgesproken die discussie niet helemaal opnieuw te doen. Dat is bijna gelukt. De vertaling van de moties in het aangepaste bestemmingsplan zoals het nu voorligt, is op een zorgvuldige manier gedaan. Daar willen wij het college voor bedanken.

Edo Kooiman

Dank u wel, mijnheer Ran. Ik had de heer Kooiman. Wij komen met het geluid wat de heer Ran geeft in de raadsvergadering. Daar willen wij de afsluiting maken voor dit punt. Eerst kijken hoe dat loopt met alle moties en amendementen die er lopen. Ik wil de portefeuillehouder op de vraag van de PvdA over het Tiny house op Kogerstrand nog iets meegeven, want we hebben daar wat onderzoek naar gedaan. Dit tiny house heeft een kenteken. Kan er op een bouwwerk ook een kenteken zijn? Neemt dat u mee in de beantwoording. Ik vraag het aan de portefeuillehouder, niet aan deze wethouder rechts van me.

Voorzitter raadscommissie

Dus als het college dat na wil gaan, dan is dat prima. U loopt op zaken vooruit, mijnheer Bonne. Zal ik u eerst het woord geven,

Daniel Bonne

dat u ook uw vraag kunt stellen, mijnheer Bonne? Dank u wel, voorzitter. Even als basis, de situatie nu op het Kogerstrand. Dat mag ook schriftelijk. Kunt u antwoord geven op de status van de Tiny houses die her en der bijvoorbeeld door Natuurmonumenten en andere Ngo's geplaatst gaan worden en waar ook meer wens voor is

Voorzitter raadscommissie

de komende jaren? Overigens heeft alleen de aanhangwagen een kenteken, maar daar sluit ik mee af. -Dank u wel, mijnheer Bonne.

Rikus Kieft

Wethouder, heeft u alle vragen? -Ja, voorzitter, de vraag van de heer Bonne gaat buiten het Paraplubestemmingsplan om. Volgens mij zijn er al raadsvragen over gesteld en beantwoord. Misschien moet u daar eerst naar kijken

Voorzitter raadscommissie

of u dan nog vervolgvragen heeft. -Waarvan akte. Zijn er nog onbeantwoorde vragen van iemand ergens?

Cees Hoogerheide

Mijnheer Hoogerheide heeft nog een nabrander. Als tweede van de fractie. -Een korte praktische vraag.

Voorzitter raadscommissie

Wordt er over de negen onderwerpen

Cees Hoogerheide

apart gestemd in de raad? Dat vermoed ik niet. Het is één bestemmingsplan. Er zitten best onderwerpen bij waar iemand op tegen zou willen stemmen. Als je niet oppast, ga je in totaal tegen stemmen,

Voorzitter raadscommissie

terwijl je in feite dat niet wil. Dus er zit een gevaar aan. Dan moet u toch amenderen of iets dergelijks, anders een stemverklaring. Ik zie niet gebeuren dat dit allemaal apart gaat. Het is iets anders dan de begroting. Uiteindelijk gaat hij ook in zijn geheel. Het is een ordezaak. Prima, u triggert ons. Dat wordt dus amenderen.

Nick Ran

U doet uw best maar. Mijnheer Ran. -Daar wil ik even op reageren. Dat was waarom ik begin vanavond aangaf dat ik hoopte dat we de raadsvergadering van juli niet over gingen doen, want in juli heeft deze raad keuzes gemaakt over het aanpassen van het bestemmingsplan. Daar zijn keuzes gemaakt, waar ik persoonlijk in sommige gevallen niet heel gelukkig van word, maar op dat moment heeft de raad wel de keuze gemaakt. Dat is nu zorgvuldig uitgewerkt in een juridisch kloppend bestemmingsplan. Daar staan niet alle keuzes in waar de hele raad gelukkig mee is. Ik denk dat er voor iedereen wel een stukje in staat waar hij of zij echt niet gelukkig mee is. Het gaat er nu om, heeft het college de opdracht goed uitgewerkt om al die moties juridisch kloppend in een bestemmingsplan te zetten?

Voorzitter raadscommissie

Dat is waar we over twee weken over gaan stemmen. Dank u, mijnheer Ran. Dat was ook het idee, in één keer. Als iemand wat anders wil, dan gaat het alleen op die manier. Ik zou het in één keer doen, want dat hoort zo. Dames en heren, ik wilde even een korte schorsing doen van een minuut of vijf. Eventjes de benen strekken, koffiedrinken of iets anders. Ik wil doorgaan om 21:15 uur.

6 Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven

Voorzitter raadscommissie

Dames en heren, het is 21:15 uur geweest. We vervolgen deze Commissievergadering. Ik zie de laatste mensen binnenkomen. Het volgende onderwerp. Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven. Het college heeft beleidsregels vastgesteld om ondergeschikte horeca-activiteiten toe te staan, passend bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven in de vorm van het aanbieden van koffie, thee, limonade, gebak, koek, ijs en andere eigen geproduceerde producten. Ook komt er een mogelijkheid voor een klein buitenterras van maximaal 50 vierkante meter. Dit moet goed landschappelijk worden ingepast. Bij het volgende onderwerp, dat is iets kleiner dan het vorige onderwerp, wil ik eerst een vragenronde en daarna een inhoudelijke ronde doen. Wie heeft er vragen bij dit onderwerp?

Jur Schuiringa

Mijnheer Schuiringa. -Voorzitter, dank u. Het ging mij even om de opmerking dat als het allemaal geregeld is, in de laatste regel. Bij de aanvragen van omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dat is wel een hele dure oplossing

Voorzitter raadscommissie

voor een klein terrasje. -Is dat een vraag of een opmerking? Is het met een verlichte BOPA ook mogelijk?

Rikus Kieft

Nu is het een vraag. Wilt u daar meteen op antwoorden,

Jur Schuiringa

mijnheer de wethouder? -Ik heb de vraag niet begrepen. Ik ook niet. -Als u een omgevingsaanvraag doet met dit beleidsplan, moet dat volgens de BOPA-procedure. Dat is een procedure van € 4.000. Moet je voor deze kleine aanpassingen

Voorzitter raadscommissie

zo'n dure procedure volgen of kan dat als een verlichte procedure?

Rikus Kieft

Mijnheer de wethouder. -Voorzitter, ik ken de legesbedragen

Voorzitter raadscommissie

die aan de verschillende varianten hangen niet uit mijn hoofd.

Niels Rutten

Wordt het een schriftelijk antwoord? Dat wordt een schriftelijk antwoord. Mijnheer Rutten. -Dank u, voorzitter. Naar aanleiding van dit voorstel. Het voorstel kwam voort uit een handhavingsactie waarop een aantal reacties kwamen. We hebben toen een inspreker gehad over een theetuin. In mijn herinnering waren er twee theetuinen die hieronder vielen. Zoals wij het plan lezen, vallen die buiten de boot bij dit voorstel. Klopt dat? Hoe bent u tot die afweging gekomen?

Voorzitter raadscommissie

Heeft u overwogen om voor die twee gevallen iets te regelen?

Rikus Kieft

Dank u, mijnheer Rutten. De wethouder. -Voorzitter, de opbouw van de beleidsregels is dat het gaat om een reëel agrarisch bedrijf met een nevenactiviteit. Dat zijn specifieke nevenactiviteiten en daaraan ondergeschikt ligt de horeca. Daarbij wordt een theetuin uitgesloten, omdat dat zelden een activiteit onder een nevenactiviteit

Voorzitter raadscommissie

op een reëel agrarisch bedrijf zal zijn. Die vallen buiten deze regeling.

Gijs Berger

Dank u, wethouder. Mijnheer Berger. -Dank u wel, voorzitter. Mijn vraag gaat niet puur over de regels, maar over de leges. Een aanvraag voor het uitoefenen van ondergeschikte lichte horeca op een agrarisch bedrijf in het kader van een buitenplanse omgevingsactiviteit. De legeskosten hiervoor bedragen € 456. De beoordeling van een dergelijke aanvraag kost aanzienlijk minder tijd dan bijvoorbeeld voor een bouwactiviteit buiten het toegestane bouwvlak. Het lijkt ons billijk om dit tot uiting te laten komen in de verschuldigde legeskosten. We hebben over dit onderwerp in een eerder stadium vragen gesteld. In het antwoord op die vragen wordt aangegeven dat de meest voor de hand liggende manier is om niet zozeer onderscheid te maken tussen een grote en een kleine BOPA, maar om aan een bepaalde categorie een bepaald legesbedrag te hangen. Bijvoorbeeld door expliciet in de legesverordening op te nemen dat een ander tarief gaat gelden voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een BOPA voor ondergeschikte, lichte horeca. Is het college bereid om te onderzoeken of een dergelijk onderscheid realistisch is? Zo ja, om met een voorstel te komen

Voorzitter raadscommissie

hoe dit bij een eerstvolgende aanpassing van de legesverordening kan worden opgenomen? -Dank u, mijnheer Berger.

Rikus Kieft

Dat kwam wel uit een heel technische hoek. Kunt u die beantwoorden, mijnheer Kieft? Ik kan hem niet beantwoorden, maar aansluitend op de vraag

Voorzitter raadscommissie

van de heer Schuiringa, komen we hier schriftelijk op terug voor de raadsvergadering. -Dat vermoeden had ik al.

Eric Hercules

Mijnheer Hercules was eerst. -Voorzitter, dit college is lekker bezig, vinden wij. Dat zeggen we best vaak. Op dit onderwerp herkennen we het college niet. Wij ruiken hier regelzucht. Ik kom zo bij mijn vragen. Als je de beleidsregels eens leest die het college heeft vastgesteld, kun je echt niets anders doen dan grinniken. Het moeten producten zijn van het eigen bedrijf, maar de koffiebonen voor de koffie en de bladeren voor de thee hoeven niet van het bedrijf te komen. Dat staat niet in de bedrijfsregels, maar in antwoord op vragen die we hebben gesteld. Taart mag worden verkocht, maar ik denk dan aan een quiche of een lekkere shoarmataart. Geen glas water, want dat staat niet in de beleidsregels. Dat mag je dus blijkbaar bij die lichte horeca niet

serveren. Limonade wel. Je mag limonade schenken, maar niet met prik. Het staat echt in de beleidsregels. Hoe mal wil je het maken? In wat voor land leven wij als wij limonade zonder prik opnemen in beleidsregels? Hoe gaat het college hierop handhaven? Hebben die handhavers dan een prikmeter? Kortom, over dit onderwerp herkennen wij het college niet. Vindt u het zelf ook niet een staaltje

Voorzitter raadscommissie

van overijverige regelwellust? -Dank u wel, mijnheer Hercules. Prikkelende vragen. Heeft u antwoorden daarop, mijnheer Kieft?

Rikus Kieft

Laat ik dat maar gelijk doen, voorzitter. Hoe gaat het college handhaven? Het mooie van dit proces, mijnheer Hercules, is dat wij daar zeer uitvoerig, zowel met vertegenwoordigers van LTO als vertegenwoordigers van Horeca Nederland, over gesproken hebben. Die hebben allebei geen belang bij heel veel horeca in het buitengebied. Die hebben wel belang bij een stukje gastvrijheid op die plekken waar toch al nevenactiviteiten zijn en waarbij het logisch is dat mensen daar, zolang ze daar zijn, iets te drinken kunnen krijgen. Dan valt dat qua regelgeving onder een horecavergunning. Die hebben wij zo licht mogelijk proberen te organiseren. We hebben daar een aantal beleidsregels aan gekoppeld. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe we dat handhaven. We weten allemaal dat als de overheid regels stelt, er altijd ondernemers zijn die nog weer nieuwe dingen bedenken die we zelf niet hadden kunnen bedenken. Dus daar zul je steeds stap voor stap op moeten reageren. Dat is de werkelijkheid waarin je als overheid aan regelgeving doet. Wij delen uiteraard niet uw opvatting over de ongebreidelde regelzucht. Dit is bedoeld om onduidelijkheid en ongelijkheid tussen een aantal bedrijven weg te nemen. Die kregen in het verleden wel de mogelijkheid en de handhavingacties die wij eind vorig jaar hebben uitgevoerd, met alle gedoe daaromheen. Die zijn in de raad besproken. Op basis van die reacties hebben wij de toezegging gedaan dat we kijken of we het kunnen realiseren via lichte beleidsregels.

Voorzitter raadscommissie

Die liggen nu voor. -Dank u, wethouder. Mevrouw Koot.

Veronne Koot

Ik heb enige schroom om mijn vraag aan de wethouder te stellen, na de opmerking van mijn buurman, de heer Hercules. Die ik best wel snap, om eerlijk te zijn. Is het mogelijk om in de beleidsregels openingstijden op te nemen? Ik denk dat dat iets is wat mogelijke overlast voor de omgeving kan beperken. Of heb ik het niet goed gelezen en staat het er al in? Excuses, dan heb ik er overheen gelezen.

Voorzitter raadscommissie

Dat was uw vraag, mevrouw Koot? Dan is die in ieder geval beantwoord.

Cees Hoogerheide

Dat is erg prettig. Mijnheer Hoogerheide. -Ik zie het maar als een tweede termijn voorzitter, dan kan ik dat afronden. Een goede ondernemer is ook innovatief. Als hij dat niet is, is hij ook geen ondernemer. De betrokken ondernemers die hiermee te maken, LTO en Horeca Texel hebben het duidelijk uitgesproken. Daar zijn wij blij om. Dat die geraadpleegd zijn

Voorzitter raadscommissie

en een duidelijk advies hebben uitgebracht. Onze complimenten daarvoor. -Dank u, mijnheer Hoogerheide.

Jur Schuiringa

Dat was al een stukje tweede termijn. Mijnheer Schuiringa. Dan pak ik ook meteen mijn tweede termijn. Ik vind het keurig van het college. In eerste instantie hadden ze alleen maar met LTO en belanghebbenden gesproken en Horeca Nederland afdeling Texel vergeten. Dat hebben ze alsnog gedaan. Nu hebben we toestemming van beide voorzitters, zowel van LTO als van Koninklijke Horeca Nederland afdeling Texel,

Voorzitter raadscommissie

dat ze allemaal instemmen met deze procedure.

Niels Rutten

Keurig geregeld. Dank u. -Dank u, mijnheer Schuiringa. Mijnheer Rutten. -Dank u, voorzitter. Bij de eerste versie die wij op de agenda zagen rond de zomer, hadden wij nog vragen. Het is nu, zoals de heer Hercules zegt, erg gedetailleerde regelgeving geworden, maar daarmee is wel duidelijk wat er kan en wat er niet kan. Daarom zijn we blij dat het college dat heeft opgepakt en dat er duidelijkheid is over wat ondergeschikte

horeca is. Het grote probleem in onze ogen was bij de handhavingacties dat het bij een heel aantal gevallen jaren heeft geduurd voordat er werd gezegd: jongens, dit kan niet. Daarom zitten we nog wel een beetje in de maag met die twee theetuinen, waar dat ook voor geldt. We hopen wel dat bij deze regels het niet weer gaat voorkomen dat het jaren kan voortsudderen op het moment

Voorzitter raadscommissie

dat er iets gebeurt wat niet de bedoeling is.

Edo Kooiman

Dank u wel, mijnheer Rutten. Mijnheer Kooiman. Dank u wel, voorzitter. Wij zijn ook zeer tevreden dat dit onderwerp eindelijk op de agenda staat en dat er eindelijk ook een einde is aan alle onduidelijkheid. Een heel goed voorstel. Wij kunnen ook wel een beetje meegaan met de PvdA, want het is wel heel erg overgereguleerd met prik of zonder prik. We zijn allang blij dat er iets geregeld is en dat LTO geen belang heeft bij horeca-activiteiten in het buitengebied en daar geen grote feesten wil, snappen we ook. Tussen grote feesten en een glaasje limonade met prik zit een heel groot verschil. Wij zijn bij een paar van die bedrijven langs geweest en die zijn ook blij met de regeling. Het is ook een stukje gastvrijheid wat je aan je gasten kan geven. Die mensen verwachten als ze twee uur over zo'n bedrijf dolen, dat ze een bakje koffie of thee kunnen doen. Kortom, wij zijn heel blij met dit voorstel

Voorzitter raadscommissie

en het mag van ons als hamerstuk naar de raad.

Eric Hercules

Dank u, mijnheer Kooiman. Dat ga ik straks vragen. Zover was ik nog niet. Mijnheer Hercules. -Voorzitter, zowel de heer Kieft als de heer Kooiman namen het woord gastvrijheid in de mond. Daar gaat het volgens ons ook inderdaad om. Texelse gastvrijheid. Als je ergens komt kijken bij de boer, dan is het helemaal niet zo gek dat je een kopje koffie krijgt, een glaasje limo en dat je even naar het toilet mag. Moet je dat nu in regels gaan vatten? Dat gebeurt ook niet bij stalletjes. Dat wordt gedoogd. Dat wordt niet omschreven. Op het moment dat je de regels gaat maken, dan zul je zien dat ze worden overschreden en dat je jezelf in de vingers snijdt met de handhaving. Wij zeggen: gedoog dat gewoon. Je staat het niet bij recht toe horeca. Dat betekent hotel, restaurant, café. Dat zou je bijna vergeten, maar je laat het gewoon toe. Dat zijn we op Texel op een heleboel manieren gewend. En dat gaat heel goed. Bijvoorbeeld ook bij het slapen in strandhuisjes. Daar herinner ik me ook een discussie over in de politiek, dat men daar regels voor wilde maken. Je kunt het beter loslaten, zodat het niet uit de hand loopt. Als er af en toe een keer iemand in een strandhuisje slaapt, dat weten we allemaal dat het gebeurt, dan kan dat geen kwaad. Op het moment dat je hier een lat legt

Cees Hoogerheide

van limonade met prik, zul je zien dat er straks moet worden geteld. Voorzitter, een korte interruptie als het mag. Mijnheer Hoogerheide. -Er is aangenomen dat er niet geslapen wordt in een strandhuisje

Eric Hercules

en u als raadslid bent verplicht dit te melden.

Voorzitter raadscommissie

Zeker, dat heb ik bij deze ook gemeld. U heeft niet goed opgelet. Ik heb ooit als raadslid een motie ingediend. Volgens mij is die ook aangenomen door de gehele raad, om één uitzondering te maken op slapen in strandhuisjes. Dat is de eerste huwelijksnacht. Dus ik ben op zich wel voor. Hier gaat het niet om. Mij gaat het erom, op het moment dat je regels maakt, zul je zien dat je nat gaat. Houd het gewoon Texels. Laat het gewoon toe. Excessen daar moet je op handhaven. Dank u wel, mijnheer Hercules. Handhaven op de eerste huwelijksnacht

Jur Schuiringa

ga ik niet doen. -Een korte reactie graag. Heel snel, want eigenlijk had ik het woord aan iemand anders willen geven. Ik stel mijnheer Hercules meteen gerust, een tweede huwelijksnacht komt niet voor.

Astrid van de Wetering

Dat moet u zelf weten. Mevrouw Van de Wetering. Ik vind het wel een grappige discussie. De ene kant te veel regelgeving en bij de pipowagens willen we juist alles gaan regelen. Ik zit hier een beetje tussenin. Wat mij betreft, ligt hier een prima voorstel. Ik denk in dit geval dat het nodig is dat we deze regels opstellen, omdat de handhavers niet eens een handvat hadden om iets mee te doen. Het staat heel simpel nu op papier.

En inderdaad, wel of geen prik gaat wel heel ver, maar ik denk dat het meer gaat om alle soorten frisdrank in een koelkast, dan de prik wel of niet.

Voorzitter raadscommissie

Wat mij betreft, is dit een hamerstuk. -Mijnheer Schuiringa,

Jur Schuiringa

had u nog een tweede inhoudelijke opmerking? Een interruptie op mijnheer Hercules en mijnheer Hoogerheide omtrent het strandhuisje. In mijn carrière als strandexploitant heb ik altijd de Texelaars uitgenodigd voor nachtelijke bewaking van hun eigen strandhuisje. Dat ging altijd prima.

Gijs Berger

De stranddeskundigheid vloeit hier over tafel. Mijnheer Berger had nog een inbreng. -Ja, nog een laatste woord hierover. Het is inderdaad een duidelijk verhaal. Al zullen er altijd mensen zijn die twijfelen of zij in aanmerking komen voor deze activiteit en zullen dus twijfelen of zij een vergunning aan gaan vragen.

Voorzitter raadscommissie

Daarom pleiten wij voor een aangepast tarief, zoals ik eerder heb gezegd. -Dank u, mijnheer Berger. Zijn er nog nabranders? Wordt dit een bespreekstuk of een hamerstuk? Of zijn er nog dingen? Er komt nog een voorstel. Dan houden we het voorlopig op bespreekstuk. Het volgende punt op onze agenda is een motie van D66 Texel, een boom mag oud worden. Dan wil ik de indiener

7 Motie D66 Texel: Een boom mag OUD worden

Astrid van de Wetering

zelf verzoeken dat toe te lichten. -Dank u, voorzitter. We hebben niet veel oude bomen op Texel. Een oude boom heeft een heleboel voordelen. Hij heeft een hoop biodiversiteit, veel groter dan een jonge boom. Ze zijn heel beeldbepalend in ons landschap en in onze kernen. Ze geven een bepaalde sfeer. We gaan in het groenbeleidsplan diverse plannen vaststellen. Een van de dingen die we mee willen geven met deze motie is om te kijken of we leeftijd in plaats van alleen diversiteit onder de aandacht gaan brengen. Wil je over een aantal jaren oude bomen hebben, dan moet je op een gegeven moment gaan nadenken over plekken waar we ze zouden kunnen neerzetten. Een ding viel mij op, dat het snippergroen op de nominatie staat om vanwege onderhoudsperikelen afgestoten te worden. Misschien zijn dat juist wel plekken waar je een boom zou kunnen neerzetten die oud mag worden. Deze motie roept alleen op tot bewustzijn.

Voorzitter raadscommissie

Ik hoop dat ik medestanders kan vinden binnen deze commissie. Dank u wel, mevrouw Van de Wetering. Zijn er partijen die vragen willen stellen aan mevrouw Van de Wetering? Niet inhoudelijk reageren.

Gijs Berger

Mijnheer Soyer. -Dank u wel. Toen ik deze motie zag, moest ik in een keer denken: je zult in de gemeenteraad gezeten hebben in 1924, zes jaar na de Eerste Wereldoorlog en toen hebben moeten bedenken waar zetten we een boom neer die oud mag worden? Dat gezegd hebbende, in de toekomst kun je niet kijken, hoe het in 2124 zal zijn. Het streven ernaar vind ik heel goed kloppen. De suggestie om ons snippergroen niet al te snel weg te doen, maar te kijken of er een boom kan staan, vind ik een heel goed plan. Ik vind het vooral prettig dat dit een sturende opmerking is richting het vervolmaken

Voorzitter raadscommissie

van het Beleidsplan Groene Infrastructuur. Dus wij zullen meegaan. Dank u wel, mijnheer Soyer. Ik herinner me van een jaar

Anneke Visser-Veltkamp

of dertig geleden iets over snippergroen, maar daar zal ik als voorzitter niets over zeggen. Mevrouw Visser. Ik ben het met mevrouw Van de Wetering en de heer Soyer eens dat dit een motie met een zeer goede bedoeling is. Zelf ben ik gek op bomen en ik zou waar mogelijk iedere boom op Texel oud willen laten worden, maar niet met deze motie. De titel van de motie wekt de indruk dat het beleid van de gemeente Texel niet toestaat dat een boom oud mag worden. Dat er beleid is om een boom te kappen vanwege een bepaalde leeftijd. Dat betwist ik. Daarom zal ik niet instemmen met deze motie. Wel wil ik erop aandringen bij raad,

college en ambtenaren om bij het maken van plannen nog meer rekening te houden met de bestaande bomen. Of dat jonge of oude bomen zijn,

Voorzitter raadscommissie

maakt mij niet uit. -Dank u wel, mevrouw Visser.

Fred Oosterhof

Een boom in het snippergroen, dat gaat niet goed. Mijnheer Oosterhof. Dank u wel, voorzitter. Wij staan er hetzelfde in als mevrouw Visser. Net alsof het beleid niet goed is. Waarom zou een boom niet oud mogen worden? Volgens mij heeft de gemeente Texel niet de intentie om bomen bewust om te zagen.

Voorzitter raadscommissie

We hebben een heel mooi Groen Beheerplan vastgesteld. Volgens mij gaat het prima. Dank u wel. -Dank u wel, mijnheer Oosterhof.

Astrid van de Wetering

Ik hoor links van mij mevrouw Van de Wetering, die nog graag wat wil toevoegen. -Dank u wel. Zo is de motie niet bedoeld en zo zie ik het ook helemaal niet. Het enige wat ik mee wil geven met deze motie is, neem het mee in je denkwijze en in je beleid. Dat je er iets langer of iets meer over nadenkt. Wat mevrouw Visser zegt over de titel, dan zet ik er "waar een boom oud mag worden" voor. Dan is het niet dat ik daarmee bedoel dat die niet oud mag worden of dat de gemeente nu beleid heeft om ze allemaal om te hakken. Het enige wat ik mee wil geven in het Groen Beleidsplan is, denk er even extra over na. Sta even stil bij dat snippergroen. Bedenk eventjes iets meer. Neem hem mee in het vizier. Als de titel van de motie dan veranderd moet worden of iets anders, dan hoor ik dat graag van u.

Voorzitter raadscommissie

De strekking blijft bewustwording. -Dank u wel, mevrouw Van de Wetering.

Anneke Visser-Veltkamp

Ik zie nog een reactie van mevrouw Visser. -Ik vind het nu, zoals mevrouw Van de Wetering het uitlegt, klinken als een motie plant meer bomen. Dat staat niet in de motie. Dus op het moment dat er op snippergroen meer bomen geplant moeten worden, dan is dat de oproep aan het college. Er zijn op Texel, zowel in de kernen als bijvoorbeeld op de Stenen Plaats, in bosjes als 't Koppesbossie in Oosterend, bomen die oud mogen worden. Op het moment dat je met plaatsaanduiding bepaalt dat een boom oud mag worden, verandert dat de hele mogelijkheid tot planvorming naar de toekomst.

Astrid van de Wetering

Heel snel, want mijnheer Ran zit ook te popelen. Als u de motie goed heeft gelezen, dan hebben we in overleg met de wethouder juist punt twee tekstueel aangepast om plaatsen te verkennen waar bomen oud kunnen worden. Dus de zin die er eerder in stond,

Nick Ran

is al vervangen door een andere zin. -Dank u wel mevrouw Van de Wetering. Mijnheer Ran. -Dank u wel, voorzitter. Er is al veel gezegd over deze motie. Juist door de gedetailleerdheid van het dictum ontstaat veel spraakverwarring. Mevrouw Van de Wetering, misschien kunt u de komende twee weken gebruiken om daar nog een keer naar te kijken en dat te versimpelen. In principe zien wij de meerwaarde van beeldbepalende bomen. Dit is zo verschrikkelijk gedetailleerd. Op deze manier kunnen we dat zeker niet ondersteunen. Nog een kleine aanvulling. We hebben het vorige maand over het groenbeheer en beleidsplan gehad en toen had ik daar al bedenkingen bij. Vandaag wordt gezegd dat we dat hebben vastgesteld. Ik wil benadrukken dat we dat niet hebben vastgesteld,

Voorzitter raadscommissie

maar de uitgangspunten hebben onderschreven. Dank. Dank u wel, mijnheer Ran. Ik zag mijnheer Hoogerheide die het wil laten gloren. Dank u, voorzitter. We hebben ook een lijst beschermde bomen. Maart 2014 hebben we een prijs uitgereikt voor de mooiste boom in Den Burg. Die stond tegen de notaristuin aan. Daar hebben we niets mee gedaan. Ik heb u jaren niet gehoord. Bomen niet weg, bomen wel weg. We hebben daar een beleid voor. We hebben een beleid Groen Beheerplan opgesteld. Daar had u het in kunnen brengen. Is achteraf nog een wijziging niet wat te veel van het goede? Dank u wel, mijnheer Hoogerheide. Mevrouw Visser

Anneke Visser-Veltkamp

had nog een belangrijke opmerking? -Ik wilde reageren op mevrouw Van de Wetering die aangeeft: ik heb al een aanpassing gedaan. Er staat verkennen. De kritiek van deze raad op de plannen van het college en het Coalitieakkoord was dat er te veel onderzoek gedaan ging worden. Dan was er onderzoek met een bepaald doel. Verkennen om daarna niets met de verkenning te gaan doen. Dus niet de bestemming van dat perceel aan te passen naar dit is een plek waar bomen eeuwig mogen blijven. Dan zie ik het nut van de verkenning niet in. Ik zie wel het nut in waar mijnheer Hoogerheide aan refereert, een waardevolle bomenbeleid. Dat is iets anders

Voorzitter raadscommissie

dan hier besproken wordt. -Dank u, mevrouw Visser.

Astrid van de Wetering

Heeft u nog iets heel belangrijks toe te voegen, mevrouw Van de Wetering? Dan geef ik u het woord. Er mag toch een debat zijn over een voorstel? De bomenlijst wordt aangehaald. Dat zijn bomen die er al heel lang staan. Wat ik nu hoop, is dat we gaan nadenken over bomen die in de toekomst er al heel lang staan. Zodat u misschien wel heel veel moeite heeft om te zoeken welke mooiste boom die prijs moet krijgen.

Voorzitter raadscommissie

Persoonlijk zou ik graag de reactie van de wethouder horen. Dat zullen we hem vragen. Ik weet niet of mijnheer de wethouder

Rikus Kieft

daar een reactie op heeft. Mijnheer Kieft. -Voorzitter, de heer Ran zegt terecht dat we bij het beleidsplan Groene Infrastructuur de uitgangspunten en ambities hebben onderschreven als raad. Tegelijkertijd is gezegd dat we de komende twee jaar gaan gebruiken om dat verder uit te werken, met de mensen die daarvoor aan de lat staan. Het college beschouwt dit als een nuttige aanvulling en prikkel bij het verder concretiseren van het bomenbeleid. Waar ambities en uitgangspunten van zijn vastgesteld. Toets of we daar straks wat verder mee kunnen en of dat tot een beter bomenbeleid leidt. Dus in die zin

Voorzitter raadscommissie

kunnen wij hier prima mee leven. -Dank u wel, wethouder. Zijn er nog opmerkingen hierover?

8 Motie D66 Texel en GroenLinks Texel: Op zoek naar een structurele oplossing voor het melden van dode of gewonde dieren

Voorzitter raadscommissie

Niet? Dan denk ik dat dit een bespreekstuk wordt en dan wil ik naar de volgende motie gaan. Dat is de motie van D66 Texel

Astrid van de Wetering

en GroenLinks Texel. Op zoek naar een structurele oplossing voor het melden van dode en gewonde dieren. Wie van de indieners kan ik hierover het woord geven? Mevrouw Van de Wetering. -Ik neem het eerste stukje en daarna neemt GroenLinks het over. Het is ons opgevallen dat ondanks alle goede bedoelingen onze inwoners nog vaak heel veel problemen hebben met het vinden van wie moet ik hebben als ik ergens een dood dier vind? Dat soort zaken. Gewonde dieren pakt mijn collega zo meteen op. Deze motie verzoekt om naar een oplossing te zoeken op dat gebied, zodat er ergens op Texel één telefoonnummer of één partij mensen te woord gaan staan. En dat we niet of naar de gemeente bellen of naar Hoogheemraadschap of naar Staatsbosbeheer of naar wie dan ook. Dat er dus één telefoonnummer zou komen van één instantie, die alle oproepen op dat gebied zou kunnen beantwoorden.

Voorzitter raadscommissie

Dan geef ik hem door aan mijn collega bij GroenLinks.

Gijs Berger

Als u het goed vindt, voorzitter. -Dan geef ik het woord door aan de heer Soyer, voor de gewonde dieren. -Dat zeker. Toen de initiële motie van D66 op tafel kwam, had ik een beetje het gevoel van opruimen van

dode dieren. Dat is als bioloog lastig. Als je een eiland hebt waar heel veel vogels leven, dan zullen er ook heel veel doodgaan. Dat betekent dat er op het strand en op de dijk en in de bermen dode dieren liggen. Die worden heel snel weggewerkt. Wat er na een paar weken nog ligt, zijn veren en botjes en de rest is allemaal al op. Dat is zoals het hoort. Het kan ook zo zijn, zoals we dit jaar gehad hebben in de Horsmeertjes, dat daar botulisme en blauwalg plaatsvindt. Daar zijn honderden eenden doodgegaan. Die waren besmettelijk en die moesten geruimd worden. Hoe regelen we dat? Daarnaast is het prettig dat er van de eenden die daar op de Horsmeertjes lagen, er ruim 60 door Ecomare opgelapt zijn en die zijn uit gewend in Friesland en vliegen nu weer vrolijk rond. Het punt is dat een gemiddelde Texelaar weet dat wanneer die een gewond dier ziet lopen, je Ecomare moet bellen. Het grote voordeel van Ecomare is dat het wanneer het buiten kantooruren is, er nog steeds opgenomen kan worden. Dus voor die wilde dieren is het helder. Alleen de vraag is: weet iedereen dat? Als het gaat over dode dieren, als er een dode hond in de berm ligt, ik zou niet weten wat ik zou moeten doen, eerlijk gezegd. Waar ik dat zou moeten melden en of ik dat moet melden. De oproep is: zorg als het gaat over dode en gewonde dieren, dat er één plek is waar je een melding kunt neerleggen. Dat zou wat mij betreft

Voorzitter raadscommissie

ook een nummer kunnen zijn met een soort doorkies situatie. Dank u. Dank u wel, mijnheer Soyer. Ik zag de heer Hercules.

Eric Hercules

Voorzitter, een vraag aan het college. Volgens mij zijn deze dode dieren al eerder voorbijgekomen, namelijk toen we hier op Texel te maken hadden met een aantal walvissen die aanspoelden. Volgens mij is de gemeente verantwoordelijk, de burgemeester denk ik, voor het ruimen van alle dode dieren op Texel. Behalve van grote zeezoogdieren. Klopt dat?

Voorzitter raadscommissie

Ik denk niet dat hij in Almere dode zeezoogdieren had.

Rikus Kieft

Kunt u deze vraag beantwoorden? -Nee, die kan ik niet concreet beantwoorden. We hebben de zieke dieren gehad. We hebben de vogelgriep epidemie gehad. Daar hebben we complimenten gekregen van natuurwetenschappers over de manier waarop dat op Texel is aangepakt. Dus als het nodig is, gaat het goed. De vraag is, is het een communicatieprobleem? Weet niet iedereen wie je moet bellen of is het een organisatieprobleem? Mijn verzoek is dit even aan te houden, totdat wij u een memo doen toekomen of een RIB wat tot nu toe georganiseerd is, welke afspraken met wie gemaakt zijn. Dan kunnen we kijken of daar een communicatievraag

Voorzitter raadscommissie

uit voortvloeit of dat wij daar een organisatievraag moeten oplossen. Dank u, wethouder. Ik kom zo meteen bij u, mijnheer Hoogerheide.

Astrid van de Wetering

Ik wil vragen aan de indieners of dit een afdoende antwoord is. Zeker, dan houden we hem aan. Dan dienen we hem niet in.

Voorzitter raadscommissie

Dan wachten we op de RIB die van de wethouder gaat komen.

Rikus Kieft

Wethouder, kunt u de termijn geven? -Dat moet ik intern overleggen.

Voorzitter raadscommissie

Dank u, voorzitter. Had u nog een dode mus, wil ik niet zeggen. Dat zijn uw woorden.

Cees Hoogerheide

Ik heb nog wel een aanvulling. De Gemeenteverordening moet in opgenomen zijn, artikel 3.5 van de Wet dieren, die regelt namelijk gezelschapsdieren. Mijn vraag is dus: wethouder, kijkt u daar ook naar? Want die hebben een verantwoording daarover. Ecomare ruimt heel veel op, maar ze hebben een probleempje. Als er één vogel is met een beetje teer, chemisch afval,

Voorzitter raadscommissie

dat maakt het wel erg duur voor ze. -Dank u, mijnheer Hoogerheide. Ik had de wethouder al zien knikken dat het ook meegenomen werd,

Rikus Kieft

maar als hij nog wat aanvullingen heeft. -Voorzitter, ook daar zijn we mee bezig. Gezelschapsdieren, dieren die hun eigenaar kwijt zijn en wilde dieren. Dat zijn verschillende categorieën.

Voorzitter raadscommissie

Voor al die categorieën zijn activiteiten en die gaan we netjes op een rij zetten. Dank u, wethouder. Zijn er nog vragen hierover? Ik denk het haast niet, want hij wordt voorlopig aangehouden.

9 Texel in de Regio (Informatie vanuit het college over gemeenschappelijke regelingen zoals HVC, GGD en Omgevingsdienst)

Voorzitter raadscommissie

Er is een toezegging om dat helemaal op te gaan stellen. Even kijken. We zijn 8 voorbij. Dan gaan we naar 9, Texel in de regio, informatie vanuit het college over gemeenschappelijke regelingen zoals HVC, GGD en Omgevingsdienst. Ik weet niet wie er van de portefeuillehouders daarover iets te zeggen heeft?

10 Informatie over Texelse onderwerpen vanuit burgemeester of college, zoals: Openbare Orde en veiligheid, het stikstofdossier.

Voorzitter raadscommissie

Ik kijk rond en ik zie dat niet. Dan gaan we naar punt 10 en daarover had de wethouder vooraf een mededeling. Mijnheer Kieft.

Rikus Kieft

Voorzitter, de mededeling betreft het stikstofdossier. Ik heb het, dacht ik eerder al, hier even aangestipt dat er een pilot loopt op dit eiland, om te kijken of we de elf PAS-melders op een goede manier kunnen helpen om toch hun bedrijf voort te kunnen zetten. Inmiddels lijkt het erop dat dat op tot een hele mooie manier kan worden afgesloten. De minister van Landbouw, Voedsel, Visserij en Natuur, ik weet niet of ik de volgorde goed heb, heeft een bezoek gepland op Texel op 17 februari aanstaande, om een klap op deze pilot te geven. Dat betekent dat men op hoog beleidsniveau kennelijk bereid is bepaalde dingen te doen om u tijdig te informeren als raad. Omdat er misschien ook wel vragen uit voortkomen aan de raad, willen we een raadinformatieavond in de maand januari plannen. Dat is een besloten vergadering, omdat het ook om persoonlijke situaties zou kunnen gaan. Waarbij we u kunnen bijpraten, hoe dat proces verloopt, welke discussiepunten er nog zijn en welke vragen eventueel aan de raad zijn. Dus in principe is het goed nieuws. Hoe dat precies praktisch uitpakt,

Voorzitter raadscommissie

zal nog blijken. -Dank u wel, wethouder. Zijn er nog verder opmerkingen vanuit de burgemeester? Ik dacht niet dat ik die had gezien. Dan is ook nummer

12 Sluiting

Voorzitter raadscommissie

10 afgesloten. Dan rest mij nog de mondelinge beantwoording rondvragen commissie, maar die waren er niet. Mijnheer Albers.

Joost Albers

Dank u wel. Toen ik hier ging zitten, ik heb gisteren verteld waarom, zei iemand binnen mijn familie houd je wel aan de regels. Ik heb net geleerd dat ik mijn huwelijksnacht moet melden. Het geldt voor mij en in ieder geval voor één persoon op de publieke tribune, maar die moet dat zelf melden. Die is namelijk ook op 28 mei 2010 getrouwd. Dus bij deze meld ik

Voorzitter raadscommissie

dat ik die nacht in mijn strandhuisje heb doorgebracht. Dank u wel. -Meer hoef ik ook niet te weten.

Eric Hercules

Dank u. Ik denk dat dat verjaard

Voorzitter raadscommissie

is en ik hoop uw huwelijk niet. Dan is ook 11 af en dan ga ik verder over tot sluiting van deze vergadering.

Gemeente Texel .txl

Raadscommissie

Dossiernummer	2098
Extern Zaak ID	3261416
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2024
Agendapunt	5
Titel	Parapluplan Verblijfsrecreatie
Organisatieonderdeel	Beleid & Vergunningen (VTH)
Portefeuillehouder	H. Kieft
Aanleiding	Overig

Bijlagen
Bestuurlijk Advies OUD
Bestuurlijk advies NIEUW
Bijlage 1. Nota van Zw Parapluplan verblijfsrecreatie nov 24 OUD
Bijlage 1. Nota van Zw Parapluplan verblijfsrecreatie vs 4 def NIEUW
Bijlage 1. Nota van Zw Parapluplan verblijfsrecreatie vs 4 def NIEUWST (per 28-11-2024)
Bijlage 2. Tekst van Parapluplan Verblijfsrecreatie vs Ontwerp Parapluplan vs 3 OUD
Bijlage 2. Het Parapluplan inclusief aanpassingen Ontwerpplan NIEUW
Bijlage 2. Het Parapluplan inclusief aanpassingen Ontwerpplan NIEUWST (per 28-11-2024)
Bijlage 3. Advies van KBG aan college def
Bijlage 4. Reactie college op advies KBG
Bijlage 5. Toelichtend schema veranderingen Parapluplan vs 3 OUD
Bijlage 5. Toelichtend schema veranderingen Parapluplan NIEUW
Bijlage 6. Advies SAOZ
Bijlage 7. Oplegnotitie berekeningswijze planschade SAOZ
Bijlage 8. Brief Leisure Taxateurs Nederland
Bijlage 9. Advies Rho
Bijlage 10. Berekening fin consequentie motie max 20 procent OUD
Bijlage 10. Berekening voorziening en omvang motie max 20 procent NIEUW
Begleidende mail, aanpassing stukken Paraplu-bestemmingsplan - 20-11-2024
Begleidende brief, wijziging stukken - 28-11-2024
Concept-raadsbesluit van 18-12-2024 - Paraplu-bestemmingsplan Verblijfsrecreatie
Ter informatie: Korte weergave raadscommissie 6 maart 2024 + inspraakteksten (Tweede pagina)
Ter informatie: Korte Weergave raadscommissie 26 juni 2024 + inspraakteksten (agendapunt 5 over het paraplubestemmingsplan)

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
B&W	12 november 2024
Raadscommissie	**4 december 2024**
Raadsvergadering	18 december 2024

Toelichting

Vaststellen Parapluplan

Op 18 december 2024 wordt het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie vastgesteld. Het

startschot hiervoor werd gegeven met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) in 2022 en de oproep tot heldere regelgeving. Het Parapluplan wijzigt de geldende bestemmingsplannen (die sinds 1 januari jl. het (tijdelijk) omgevingsplan vormen).
Eind januari 2023 is het Ontwerp Parapluplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarop kwamen 115 zienswijzen binnen. De reactie van de gemeente op de zienswijzen is in de Nota van Zienswijzen opgenomen. Het gaat om een integraal nieuw advies met een aangepaste Nota van Zienswijzen en gewijzigde teksten ten opzichte van die van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan.

Amendementen en moties

Op 14 december 2022 heeft de raad bij de behandeling van het ontwerp-parapluplan het amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ aangenomen. Het college adviseert deze ongedaan te maken. Op 10 juli 2024 zijn 7 moties aangenomen die zijn verwerkt in het Parapluplan. Die moties hadden onder andere betrekking op pipowagens en het ‘maximaal 20% verstenen’ van kampeerplaatsen op recreatiebedrijven met de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’. Naar de mening van het college kleven aan laatstgenoemde motie juridische en financiële risico’s. Vandaar dat wordt voorgesteld een voorziening op te nemen.

Logies met ontbijt

Alle locaties die logies met ontbijt willen beginnen na de datum van inwerkingtreding van het parapluplan moeten voldoen aan de nieuwe regels. Bestaande logies met ontbijt adressen kunnen het gebruik voor logies met ontbijt voortzetten als zij (blijven) voldoen aan de eisen uit de geldende bestemmingsplannen (zoals ondergeschiktheid, maximaal drie kamers en zes slaapplaatsen als dit ondergeschikt is en in de woning). Juridisch kan dit niet in 1 regeling worden geregeld. Er zijn straks dus 2 regelingen voor logies met ontbijt: 1 voor bestaande en 1 voor nieuwe locaties.

De vervolgstappen

Het college stelt de gemeenteraad voor de ‘Nota van Zienswijzen’ vast te stellen en het - naar aanleiding van de moties in de raadscommissie van 10 juli 2024 - aangepaste Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen.
Na de vaststelling wordt het Paraplubestemmingsplan voor een reactie naar de provincie gestuurd en wordt het 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.

Gemeente Texel

.txl

Advies

Zaaknummer 3261416

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Programma

8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

Raadsvoorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor te besluiten:

1. a. Af te zien van uitvoering van de motie ‘maximaal 20% verstenen’ vanwege de financiële en juridische consequenties;
   Of:
1. b. Het risico van 10 miljoen euro op te nemen in de paragraaf weerstandsvermogen van de Programmarekening 2024, vanwege de mogelijke juridische en financiële consequenties van het wegnemen van omzettingsrechten bij Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen;
2. Het vanwege de juridische en financiële risico’s ongedaan maken van de gevolgen van het amendement van 14 december 2022 getiteld ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’;
3. Met in acht name van het besluit 1a of 1b en 2, het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee beleid over verblijfsrecreatie naar aanleiding van het Toeristisch Toekomstplan in de regels van de bestemmingsplannen wordt verwerkt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten en ambtshalve wijzigingen in de Nota van Zienswijzen versie 3 (wijzigingen ten opzichte van het Ontwerp bestemmingsplan);
4. Met in acht name van het besluit 1a of 1b en 2, de Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de tekstuele en ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen alsmede de verwerking van de moties van 10 juli 2024.

Toelichting

Met de vaststelling op 22 september 2021 van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) besloot de raad ook een Paraplubestemmingsplan op te stellen over de ruimtelijke onderwerpen uit het TTP.

Op 14 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten het Ontwerp Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel inclusief het verwerkte amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ ter inzage te leggen. Dat is gebeurd van 30 januari tot en met 13 maart 2023. Eenieder kon een zienswijze kenbaar maken. Er

---

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen **vs 3** **2.** De tekst van het Parapluplan vs 3 **3.** Advies van KBG **4.** Reactie college op advies KBG **5.** Toelichtend schema veranderingen vs 3 **6.** Advies SAOZ **7.** Oplegnotitie SAOZ **8.** Brief Leisure Taxateurs Nederland **9.** Advies Rho **10.** Berekening planschade bij motie maximaal 20%

Consequenties

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

zijn 115 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en reacties daarop zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de moties van 10 juli 2024 zijn wijzigingen in het Ontwerpplan aangebracht. De moties zijn conform afspraak met de raad door het college als amendementen gebruikt en in het Parapluplan opgenomen. In de Nota van Zienswijzen worden tevens ambtelijke aanpassingen voorgesteld.

De wijzigingen leiden tot het voorstel om het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen. Wat voorligt is een integraal nieuw advies met een aangepaste Nota van Zienswijzen en gewijzigde teksten ten opzichte van die van het Ontwerp Paraplu-bestemmingsplan.

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Samenvatting

Vaststellen Parapluplan
Op 18 december 2024 wordt het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie vastgesteld. Het startschot hiervoor werd gegeven met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) in 2022 en de oproep tot heldere regelgeving. Het Parapluplan wijzigt de geldende bestemmingsplannen (die sinds 1 januari jl. het (tijdelijk) omgevingsplan vormen).

Eind januari 2023 is het Ontwerp Parapluplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarop kwamen 115 zienswijzen binnen. De reactie van de gemeente op de zienswijzen is in de Nota van Zienswijzen opgenomen. Het gaat om een integraal nieuw advies met een aangepaste Nota van Zienswijzen en gewijzigde teksten ten opzichte van die van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan.

Amendementen en moties
Op 14 december 2022 heeft de raad bij de behandeling van het ontwerp-parapluplan het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' aangenomen. Het college adviseert deze ongedaan te maken. Op 10 juli 2024 zijn 7 moties aangenomen die zijn verwerkt in het Parapluplan. Die moties hadden onder andere betrekking op pipowagens en het 'maximaal 20% verstenen' van kampeerplaatsen op recreatiebedrijven met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen'. Naar de mening van het college kleven aan laatstgenoemde motie juridische en financiële risico's. Vandaar dat wordt voorgesteld het risico op te nemen in de paragraaf weerstandsvermogen van de Programmarekening 2024.

Logies met ontbijt
Alle locaties die logies met ontbijt willen beginnen na de datum van inwerkingtreding van het parapluplan moeten voldoen aan de nieuwe regels. Bestaande logies met ontbijt adressen kunnen het gebruik voor logies met ontbijt voortzetten als zij (blijven) voldoen aan de eisen uit de geldende bestemmingsplannen (zoals ondergeschiktheid, maximaal drie kamers en zes slaapplaatsen als dit ondergeschikt is en in de woning). Juridisch kan dit niet in 1 regeling worden geregeld. Er zijn straks dus 2 regelingen voor logies met ontbijt: 1 voor bestaande en 1 voor nieuwe locaties.

De vervolgstappen
Het college stelt de gemeenteraad voor de 'Nota van Zienswijzen' vast te stellen en het - naar aanleiding van de moties in de raadscommissie van 10 juli 2024 - aangepaste Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen.

Na de vaststelling wordt het Paraplubestemmingsplan voor een reactie naar de provincie gestuurd en wordt het 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.

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Argumenten tot advies

Inleiding

De verblijfsrecreatie is op Texel een belangrijke bedrijfstak. Het aanbod in kamperen bij de boer, op adressen voor logies met ontbijt, in recreatieve opstallen, op kampeerterreinen, op bungalow- en vakantieparken en in verblijfsrecreatieve gebouwen (groepsaccommodaties, recreatieappartementen en hotels) zorgt echter ook voor verstening en beleving van 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 de Uitvoeringsagenda Recreatie en Toerisme 2022-2024 is toegezegd dat een paraplu bestemmingsplan zou worden voorbereid.

Het Ontwerp Parapluplan is op 30 januari 2023 ter inzage gelegd. Nu liggen de Nota van Zienswijzen en het definitieve Parapluplan ter vaststelling voor. In dit advies wordt per onderwerp aangegeven wat de voornaamste verschillen tussen beide zijn. Ook worden de consequenties van de moties genoemd.

De verwerking van de in de raadsvergadering op 10 juli 2024 aangenomen 7 moties[2] wordt in de vast te stellen Nota van Zienswijzen versie 3 (BIJLAGE 1) beschreven. Het college ziet deze moties als amendementen. Overeenkomstig die uitwerking van de moties zijn ook de toelichting en regels in het Parapluplan aangepast.

1. Inpassing bij omzetting

In het Ontwerp Parapluplan

Bij dit onderwerp lag in het Ontwerpplan de nadruk op het in het TTP gewenste toetsmoment om de ruimtelijke inpassing te beoordelen. Dit betreft de situatie waarbij kampeerplaatsen naar stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen en familiehuizen kunnen worden omgezet. Deze omzetting is sinds 2013 mogelijk op ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Ondernemers konden zo inspelen op marktontwikkelingen en logiesvormen die passen bij hun bedrijfsconcept.

In het Ontwerpplan werd een toetsmoment voorgesteld met daaraan gekoppeld de aanvraag van een omgevingsvergunning voor alle nieuwe stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen en/of familiehuizen. Daarbij dient ook een inrichtingsplan te worden ingediend om de ruimtelijke inpassing te waarborgen. Het betreft hier het beschikken over een ten minste 7m brede en minimaal 2m hoge boomsingel. In het eerste voorstel voor het Paraplubestemmingsplan werd ook een ‘concreet plan voor verduurzaming’ van het terrein als aanvullende eis gesteld. Het Texels bedrijfsleven moet immers inzetten op biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit, in lijn met de Nota ‘Texel zelfvoorzienend en duurzaam.

Met de vaststelling van het TTP is ook een motie aangenomen om ‘in beeld te brengen wat kan bijdragen aan tegengaan verdere verstening’. In de Raadsinformatiebrief 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 met de titel ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ aangenomen dat in het Ontwerp Parapluplan was verwerkt.

Wat is daarna gebeurd

In genoemd amendement werd opgeroepen om de omzetting geheel te stoppen. Dit afnemen van bestaande rechten heeft consequenties. Vandaar zowel de juridische consequenties als de verwachte planschaderisico’s (van het amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’) in beeld dienden te worden gebracht. Uit de rapporten over de gevolgen van dit amendement (zie BIJLAGEN 6-7-

[2] (a) Een pipowagen is ook een kampeermiddel, (b) Huidige pipowagens toestaan, (c) Vast kampeermiddel bij woning in het buitengebied, (d) Boerencampings en schapenhouders bij elkaar, (e) Maximaal 20% verstenen per kampeerterrein, (f) Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen en (g) Omgekeerde dennenappel.

8) wordt duidelijk dat de gemeente over beperkte mogelijkheden beschikt om de planschaderisico's af te dekken: een aanzienlijk financieel risico op planschade (tegenwoordig nadeelcompensatie geheten) blijft bestaan. Om die reden heeft het college uitvoering van het amendement afgeraden.

De motie 'maximaal 20%'
Tijdens de tweede raadsvergadering over het Parapluplan, op 10 juli 2024, is de motie aangenomen waarin 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' nog enige ruimte voor omzetting wordt geboden: maximaal 20% van de slaapplaatsen op nog beschikbare plekken voor kampeermiddelen kan nog worden omgezet naar 'gebouwde logiesvormen' als stacaravan/chalets, blokhutten, zomerhuizen en/of familiehuizen.

Het definitieve voorstel
Het college ziet af van de aanvullende eis van een concreet plan voor verduurzaming bij omzetting. Eerst zal een visie nodig zijn (wellicht een programma) en vervolgens verwerking in het omgevingsplan.

Het college beschouwt de motie 'maximaal 20% verstenen' als duidelijke boodschap: de raad heeft in haar ogen alle risico's afgewogen en wil met de motie een bij Texel passende uitvoering. Het college vraagt de raad het risico op juridische kosten en uitbetaling van de toegekende nadeelcompensatie op te nemen in de paragraaf weerstandsvermogen van de Programmarekening 2024. Dit financiële risico wordt ook in de paragraaf 'nieuwe ontwikkelingen' van de Programmabegroting 2025 genoemd.

Het college ziet de moties als amendement en heeft daarom de uitvoering van de motie 'maximaal 20% verstenen' in het Parapluplan opgenomen. Met de informatie die nu voor handen is (o.a. BIJLAGE 10) ontraadt het college echter, gezien de financiële en juridische risico's, uitvoering van de motie. Dit hangt samen met het feit dat het verwachte risico van 10 miljoen euro tot bezuiniging op de begroting zal moeten leiden. Bovendien betreft de uitvoering van deze motie slechts 5 bedrijven (zie ook BIJLAGE 10).

De uitvoering van de motie is lastig en kan risico's of fouten met zich meebrengen. Immers elke keer als een aanvraag komt voor omzetting moet worden vastgesteld welke ruimte er nog is ('wat staat er allemaal op het terrein)'. Daarom wordt bij het Parapluplan voor 15 maart 2025 een up-to-date lijst van kampeerplaatsen op 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' bijgevoegd. Aan de andere kant wordt ook gewezen op het ontbreken van een deugdelijke grondslag (motivatie/onderbouwing) voor deze regel/de motie. De kans bestaat in een beroepsprocedure bij de Raad van State deze onderuit wordt gehaald. De bewoording in de motie gaat namelijk voorbij aan het feit dat we ruimtelijk relevante regels moeten hebben; aan de wens om niet verder te verstenen wordt immers door de al verplichte landschappelijke inpassing (de minimaal 7m brede boomsingel rondom recreatieterreinen) al tegemoet gekomen: de naar 'stenen' om te zetten logiesvormen staan niet in het zicht. Aan de andere kant wordt met de realisatie van 'gebouwde logiesvormen' het seizoen verlengd en daarmee (het gevoel van) drukte versterkt. Het blijft echter onzeker of dit argument stand houdt en het besluit kan dragen.

2. **Stolpen**

In het Ontwerp Parapluplan
Via een afwijkingsbevoegdheid mogen nu maximaal vier appartementen in een stolp worden gerealiseerd. In de praktijk worden daarom bijna altijd 4 appartementen gerealiseerd. Dit levert namelijk de meeste verhuuropbrengsten op. In het TTP wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief geadviseerd om de afwijkingsmogelijkheid voor het maximum aantal appartementen per stolp terug te brengen naar 2. Bovendien wordt geadviseerd dit alleen toe te staan bij oude stolpen met een monumentale status, zodat de appartementen op de begane grond gemaakt kunnen worden en de authentieke kapvorm onaangetast kan blijven.

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. Daarom wordt in het Ontwerpplan 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. Het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaapplaatsen (voor 3 respectievelijk 4 recreatie-appartementen) wordt alleen toegestaan voor in het verleden vergunde situaties.

In het Parapluplan
Geen wijzigingen.

3. **Logies met ontbijt**

In het Ontwerp Parapluplan
Logies met ontbijt (B&B) is van oudsher op Texel als gebruik ontstaan. Pas in de actualisatie van bestemmingsplannen na 2013 is voor het eerst juridisch vastgelegd dat dit bij recht mogelijk is. Planologisch zijn de particuliere slaapplaatsen bij logies met ontbijt niet bestemd (op enkele uitzonderingen na). Het kerndoel van de regeling is dat de bewoner van een permanente woning niet meer in gebruik zijnde slaapkamers mag aanbieden voor logies met ontbijt binnen de regels in het plan. In het TTP wordt de huidige situatie geschetst en aangegeven dat duidelijkheid moet komen over definities als ondergeschiktheid en het begrip 'in de woning'. Er moet regelgeving komen met heldere, handhaafbare, toetsingscriteria voor logies met ontbijt.

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

In het Ontwerpplan werden de volgende nieuwe regels voorgesteld:
4. Er mogen maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal 2 slaapkamers worden aangeboden.
5. De oppervlakte die benut mag worden voor logies met ontbijt is maximaal 30% én maximaal 50 m2 van het vloeroppervlak van de woning. Sanitaire voorzieningen die exclusief bij de kamer horen worden meegerekend, gedeelde voorzieningen niet. In het Parapluplan wordt voorgesteld dit te meten als ‘gebruiksoppervlak’ zoals opgenomen in Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving).
6. Er moet in het eigen bestemmingsvlak minimaal 1 parkeerplaats per slaapkamer voor logies met ontbijt beschikbaar zijn.

Wat is daarna gebeurd
In de periode na het kennisnemen van de zienswijzen, is vooral gewerkt aan de juiste uitleg van het overgangsrecht en een nadere detaillering van de term ondergeschiktheid, de bereikbaarheid en een nadere duiding van de te gebruiken ruimten.

Over het overgangsrecht voor bestaande legale ‘logies met ontbijt’ adressen is het externe juridisch adviesbureau duidelijk. Het bureau doet de aanbeveling de overgangstermijn van 3 jaar vanaf de datum ter inzage legging te heroverwegen in verband met het daaraan verbonden hoge risico op planschadeclaims (zie ook BIJLAGE 6). Ook wordt afgeraden om van bestaande logies met ontbijt-adressen te eisen dat minimaal één parkeerplaats per kamer aanwezig is binnen het eigen bestemmingsvlak.

Uitgangspunt bij het overgangsrecht is dat een bouwwerk of een bepaald gebruik onder het overgangsrecht wordt gebracht als aannemelijk is dat onder de werking van het nieuwe plan het bouwwerk verdwijnt of het gebruik wordt beëindigd. Dit laatste is echter niet (altijd) aan de orde.

Daarom wordt voorgesteld de huidige regels voor logies met ontbijt voor de bestaande situaties te laten bestaan. Voor de nieuwe situaties gaan dan de nieuwe regels gelden zoals die in het parapluplan worden voorgesteld. Dit betekent dat de bestaande situaties, die voldoen aan de huidige regels in de bestemmingsplannen, niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

Het definitieve voorstel

Twee regimes voor logies met ontbijt gaan ontstaan: één voor bestaande situaties op basis van de regels die nu in de bestemmingsplannen mogelijk zijn en één voor nieuwe situaties op basis van de nieuwe regels uit het Ontwerpplan. Dat is niet te voorkomen, tenzij ervan wordt afgezien de nieuwe, aangescherpte regels vast te stellen en dus alleen de huidige regeling te behouden zoals die is opgenomen in de bestemmingsplannen.

Tot nu toe hebben 778 adressen zich geregistreerd als woning met recreatieve verhuur. Hiervan zijn 240 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 circa 630 ingeschreven permanent bewoonde woningen voor logies met ontbijt.

4. Kamperen bij de boer

In het Ontwerp Parapluplan

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. 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 kamperen bij de boer.

In het Ontwerpplan wordt de nieuwe term ‘vast kampeermiddel’ geïntroduceerd Dit betekent dat op kampeerterreinen en bij kamperen bij de boer ook kampeermiddelen worden geplaatst die daar langere tijd (bijvoorbeeld een heel seizoen) mogen blijven staan. Ook de maximum lengte van een caravan wordt losgelaten. Dit geldt ook voor terreinen met de bestemming ‘Recreatie – Kampeerterrein’ en ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’.

Wat is daarna gebeurd

Discussie is gevoerd rondom de definitie van ‘reëel agrarisch bedrijf’. 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 RVO (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.

De Klankbordgroep en Vereniging Kampeerboeren pleitten voor het verdelen van nog niet gebruikte slaapplaatsen voor kamperen bij de boer. Een locatie voor kamperen bij de boer kan maximaal over 15 kampeermiddelen á 3 slaapplaatsen beschikken (dus maximaal 45 slaapplaatsen). Het is in de ogen van het college echter van belang dat binnen het maximaal aantal beschikbare slaapplaatsen van 3.000 voor kamperen bij de boer, ruimte blijft voor het afgeven van vergunningen.

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

Verloop slaapplaatsen kamperen bij de boer op Texel

jaar	aantal slaapplaatsen	jaar	aantal slaapplaatsen	jaar	aantal slaapplaatsen
2016	2.706	2021	2.868	2024 okt	2.760
2017	2.808	2023 begin	2.742		
2018	2.709	2023 sept.	2.763		
2019	2.829	2024 mei	2.715		

Per oktober 2024 bestond op 65 locaties op Texel de mogelijkheid voor kamperen bij de boer. Hiervoor waren 2.760 slaapplaatsen in gebruik. Niet alle locaties bieden het maximumaantal kampeerplaatsen aan: gemiddeld worden bijna 14 plekken aangeboden. De ‘overgebleven’ 240 slaapplaatsen verdelen onder de huidige locaties voor kamperen bij de boer (zijnde de 3.000 slaapplaatsen voor kamperen bij de boer minus de al toebedeelde 2.760 slaapplaatsen) zou tot 3 extra kampeerplaatsen (of 1 plek) per bestaande locatie leiden, met nog geen 45 slaapplaatsen of bijna 15 kampeerplaatsen in reserve voor nieuwkomers. Dit aantal wordt als onvoldoende beschouwd om op nieuwe toetreders in te spelen.

Het toestaan van meer dan 15 kampeerplaatsen op een locatie zou kunnen leiden tot een situatie dat het kamperen niet langer als ondergeschikt aan de agrarische activiteiten kan worden aangemerkt. Bovendien kan het beperken van beschikbare plekken bij kamperen bij de boer tot een ‘schaars goed’ leiden. Het verdelen van de resterende slaapplaatsen onder de huidige locaties voor kamperen bij de boer wordt daarom als onverstandig beschouwd. Ook is de uitvoering van een dergelijke regeling uitermate complex. Een juridisch sluitende regeling is hiervoor ook niet goed te maken.

Het definitieve voorstel

De wensen in de motie getiteld ‘Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar’ worden door het college gedeeld. In de motie wordt voorgesteld om de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, door ‘en/of’ te vervangen door ‘en’ in: ‘er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt’.

Ook roept de motie op een omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer te verlenen als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden. Voor de beoordeling van de aanvraag wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde Opgave beschikbaar is, worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

5. **Landschappelijke inpassing bij Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen**

In het Ontwerp Parapluplan

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’. In het Ontwerp Parapluplan stond de eis van ook een 7 meter boomsingel voor hotels, appartementen en groepsaccommodaties (de ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen’). Hierop zijn diverse zienswijzen binnengekomen omdat dit bij met name bij dorpssituaties niet mogelijk is. Daarom wordt een alternatieve regeling voorgesteld.

Het definitieve voorstel

Uitgangspunt bij de vereiste landschappelijke inpassing 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. Voor ‘Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen’ geldt daarom vanaf datum inwerkingtreding van het parapluplan, bij nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen, de aanvullende eis van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing, blijkend uit het aan te leveren inrichtingsplan.

6. **Innovatieve kampeermiddelen**

In zienswijzen en tijdens inspraak in de raadscommissie, werd gewezen op de noodzaak van innovatie en het als ‘Recreatie Kampeerterrein’ hebben van voldoende mogelijkheden om je te onderscheiden. In de motie ‘Omgekeerde dennenappel’ wordt daarom gepleit voor het mogelijk maken van ‘innovatieve kampeerervaringen’. In principe is dat al mogelijk, zo lang het kampeermiddel past binnen de huidige definitie en verschijningsvormen (van een tent, caravan of camper).

In de motie wordt ook opgeroepen tot pilots voor innovatieve vormen van kamperen gedurende 5 jaar tijdens het kampeerseizoen op terreinen met de bestemming 'Recreatie- kampeerterreinen'. Het gaat daarbij over logiesvormen die (waarschijnlijk) geen kampeermiddel zijn. Deze pilot is onderdeel van de 2e Uitvoeringsagenda Toeristisch Toekomstplan 2025-2027 (vastgesteld op 16 oktober jl.), niet van het parapluplan.

7. Groepsaccommodaties

In dezelfde 2e Uitvoeringsagenda Toeristisch Toekomstplan 2025-2027 wordt ook de pilot opgepakt rondom kamperen bij groepsaccommodaties. Deze actie komt mede voort uit de motie van 10 juli jl getiteld 'Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen'. In die motie worden kaders meegegeven: het betreft maximaal 3 kampeermiddelen die bestemd zijn voor begeleiders van schoolklassen.

9. Pipowagens

In het Ontwerpplan
Om diversiteit in logiesaanbod te creëren en te behouden kent Texel verschillende bestemmingen met verschillende mogelijkheden: van kamperen bij de boer (agrarisch) tot 4 Recreatie-bestemmingen (kampeerterreinen, verblijfsrecreatieve terreinen, verblijfsrecreatieve gebouwen en recreatief opstal). Het college wil met het parapluplan duidelijkheid geven over de mogelijkheden, inclusief die van de pipowagen. In het Ontwerpplan werd de pipowagen niet als kampeermiddel gezien en werd voorgesteld bij een woning in het buitengebied geen 'vast kampeermiddel' toe te staan.

Na de ter inzagelegging
Na beoordeling van de zienswijzen kwamen raad en commissie met voorstellen om de pipowagen een prominentere plek te laten innemen en om bij een woning in het buitengebied ook een 'vast kampeermiddel' toe te staan.

Het definitieve voorstel
Over pipowagens zijn op 10 juli 2024 twee moties aangenomen. Een motie waarin de huidige pipowagens worden toegestaan (en waarbij de wagens die niet geheel voldoen aan de nieuwe definitie een uitsterf-regeling wordt geboden) en een motie waarin wordt opgeroepen de pipowagen als kampeermiddel te zien. In het Parapluplan is de uitvoering van de motie 'een pipowagen is een kampeermiddel' verwerkt. Een definitie van pipowagen is voor de duidelijkheid ook in het Parapluplan opgenomen.

Het college heeft begrip voor de wens om een pipowagen als kampeermiddel te beschouwen. Tegelijkertijd vraagt zij zich af of de raad zich tijdens dat besluit wel bewust was van de consequenties ervan. Als een pipowagen een kampeermiddel wordt, dan spelen namelijk de volgende zaken:

- Als een pipowagen een kampeermiddel is, dan mag deze ook worden geplaatst bij (a) kamperen bij de boer, (b) bij een woning in het buitengebied en (c) op alle 'Recreatie – Kampeerterreinen'. En dat zonder verdere beperkingen: dus maximaal 15 pipowagens bij kamperen bij de boer, 1 bij elke woning in het buitengebied[3] en bijvoorbeeld 1.245 pipowagens op kampeerterrein Kogerstrand.
- Kampeermiddelen, in welke vorm ook, die (met die bedoeling) voor langere tijd op een plek staan krijgen daardoor een plaatsgebonden karakter. Hieruit volgt (wettelijke uitleg 'bouwwerk' en jurisprudentie daarover) dat een dergelijk kampeermiddel ook een bouwwerk wordt. In de bestemmingsplanregels staat nu bij bijvoorbeeld bij 'Recreatie – Kampeerterreinen' dat bouwwerken voor verblijfsrecreatie niet zijn toegestaan. Het college probeert in het Parapluplan met de term 'vast kampeermiddel' deze tegenstrijdigheid/ onduidelijkheid in de planregels weg te nemen. Als je een kampeermiddel op een perceel plaatst met het doel deze langere tijd op het perceel geplaatst te houden, dan wordt het een bouwwerk. Daar verandert niets aan als je deze na 30 dagen een paar meter verschuift.

[3] Als een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied een 'vast kampeermiddel 'mag zijn (conform de motie) dan mag een pipowagen van 15 maart tot 31 oktober bij elke woning in het buitengebied staan, op een manier die voldoet aan de plaatsingsvoorwaarden in het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (artikel 51.4.1).

Indien de raad ook van mening is dat (met name) de eerstgenoemde consequentie onwenselijk is, dan stelt het college voor dat de raad een amendement formuleert met een maximum aantal of percentage van slaapplaatsen in pipowagens bij kamperen bij de boer en op kampeerterreinen (met de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein') en/of af te zien van pipowagens bij kamperen bij de boer.

De reacties van de overlegpartners
Provincie en HHNK hebben aangegeven geen opmerkingen over het Ontwerpplan te hebben. Op 10 november 2023 is het concept-Ontwerpplan 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 2023 aan de Klankbordgroep (hierna KBG) gepresenteerd en aan de leden van de KBG in vertrouwen overhandigd. De voorzitter van de KBG heeft het advies net voor de Kerstdagen 2023 aan het college aangeboden. Het advies van de KBG 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 is hiervan onderdeel.

Ambtelijke wijzigingen
In de Nota van Zienswijzen (BIJLAGE 1) worden ambtelijke wijzigingen voorgesteld, veelal tekstuele aanpassingen. Dezelfde ambtelijke wijzigingen staan ook in de tekst van het definitieve Paraplu-bestemmingsplan (BIJLAGE 2) met AW# aangegeven. In die voorgestelde tekst van het Parapluplan worden de aanpassingen ten opzichte van de tekst in het Ontwerpplan in kleur weergegeven.

De wijzigingen op een rij
In BIJLAGE 5 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 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 Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Een alternatief is ook om geen uitvoering te geven aan de motie 'maximaal 20% verstenen' zodat geen extra middelen voor juridische ondersteuning en nadeelcompensatie gereserveerd hoeven te worden.

Consequenties van het advies
Juridische consequenties
Een overkoepelend parapluplan wijzigt de bestaande bestemmingsplannen op de in het Parapluplan genoemde onderdelen. De niet gewijzigde regels blijven gelden.

Beleidsmatige consequenties
De gewijzigde regels op het gebied van de verblijfsrecreatie hebben gevolgen voor de vergunning-verlening, het toezicht op de naleving van regels en de handhaving daarvan.

Financiële risico's / majeure risico's
Uitvoering geven aan de motie 'maximaal 20% verstenen' kent risico's. Het gaat daarbij enerzijds om het ontbreken van een deugdelijke grondslag/motivering om de planologische rechten op 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' in te perken en anderzijds om het risico op vermogensschade bij

eigenaren van onroerend goed op ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ en daarmee op betaling van nadeelcompensatie. Om die reden en voor dat doel wordt aanbevolen het risico op te nemen in de paragraaf weerstandsvermogen van de Programmarekening 2024.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de Omgevingswet.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

De besluitvorming rondom het Toeristisch Toekomstplan (21-09-2021), de 1e 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 ter inzage te leggen (14-12-2022), twee raadscommissies over het parapluplan en de raadsvergadering van 10 juli 2024 waarin zeven moties zijn aangenomen.

Gemeente Texel

.txl

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3261416

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Doelenboom

Programma

8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

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

Gelet op

- De Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de Omgevingswet,
- Het Toeristisch Toekomstplan waarin een Paraplubestemmingsplan werd toegezegd,
- De wens van de raad om verstening tegen te gaan en meer grip te krijgen op logies met ontbijt,
- De raadsbesluiten en moties rondom het Toeristisch Toekomstplan en de Uitvoeringsagenda,
- 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,
- De op 10 juli 2024 aangenomen 7 moties,

Overwegende

- De gewenste verduidelijking en aanscherping van regelgeving in de vigerende bestemmingsplannen,
- 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

1. a. Af te zien van uitvoering van de motie ‘maximaal 20% verstenen’ vanwege de financiële en juridische consequenties;
   Of:
1. b. Het risico van 10 miljoen euro op te nemen in de paragraaf weerstandsvermogen van de Programmarekening 2024, vanwege de mogelijke juridische en financiële consequenties van het wegnemen van omzettingsrechten bij Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen;
2. Het vanwege de juridische en financiële risico’s ongedaan maken van de gevolgen van het amendement van 14 december 2022 getiteld ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’;
3. Met in acht name van het besluit 1a of 1b en 2, het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee beleid over verblijfsrecreatie naar aanleiding van het Toeristisch Toekomstplan in de regels van de bestemmingsplannen wordt verwerkt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten en ambtshalve wijzigingen in de Nota van Zienswijzen versie 3 (wijzigingen ten opzichte van het Ontwerp bestemmingsplan);
4. Met in acht name van het besluit 1a of 1b en 2, de Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de tekstuele en ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen alsmede de verwerking van de moties van 10 juli 2024.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2024,

De griffier, De voorzitter,

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen **vs 3 2.** De tekst van het Parapluplan vs 3 **3.** Advies van KBG **4.** Reactie college op advies KBG **5.** Toelichtend schema veranderingen vs 3 **6.** Advies SAOZ **7.** Oplegnotitie SAOZ **8.** Brief Leisure Taxateurs Nederland **9.** Advies Rho **10.** Berekening planschade bij motie maximaal 20%.

Gemeente Texel

.txl

Advies

Zaaknummer 3261416

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Programma

8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

Raadsvoorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor te besluiten:

1. Het advies van het college t.a.v. de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein te volgen, vanwege de juridische en financiële consequenties, en deze dus niet te verwerken in het parapluplan;
2. De wijzigingen in het Ontwerpplan als gevolg van het amendement van 14 december 2022 getiteld 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen', vanwege de juridische en financiële risico's uit het definitieve Paraplubestemmingsplan te halen';
3. Met in acht name van besluiten 1 en 2, de Nota van Zienswijzen vast te stellen;
4. Met in acht name van besluiten 1, 2 en 3, het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee beleid over verblijfsrecreatie naar aanleiding van het Toeristisch Toekomstplan in de regels van de bestemmingsplannen wordt verwerkt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01, gewijzigd vast te stellen.

Toelichting

Met de vaststelling op 22 september 2021 van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) besloot de raad ook een Paraplubestemmingsplan op te stellen over de ruimtelijke onderwerpen uit het TTP.

Op 14 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten het Ontwerp Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel inclusief het verwerkte amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ter inzage te leggen. Dat is gebeurd van 30 januari tot en met 13 maart 2023. Eenieder kon een zienswijze kenbaar maken. Er zijn 115 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en reacties daarop zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de moties van 10 juli 2024 zijn wijzigingen in het Ontwerpplan aangebracht. Zes van de zeven moties zijn door het college als amendementen gebruikt (met uitzondering van de motie 'maximaal 20% verstenen') en de uitwerking daarvan is in zowel het Parapluplan als in de Nota van Zienswijzen opgenomen. In de Nota van Zienswijzen worden tevens ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen vs 4 **2.** De tekst van het Parapluplan vs 4 **3.** Advies van KBG **4.** Reactie college op advies KBG **5.** Toelichtend schema veranderingen vs 4 **6.** Advies SAOZ **7.** Oplegnotitie SAOZ **8.** Brief Leisure Taxateurs Nederland **9.** Advies Rho **10.** Berekening planschade bij motie maximaal 20%

Consequenties

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

Wat voorligt is een integraal nieuw advies met een aangepaste Nota van Zienswijzen en gewijzigde teksten ten opzichte van die van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan. De wijzigingen leiden tot het voorstel om het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen.

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Samenvatting

Vaststellen Parapluplan
Op de raadsvergadering van 18 december 2024 wordt het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie geagendeerd om vastgesteld te worden. Het startschot hiervoor werd gegeven met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) in 2021 en de oproep tot heldere regelgeving. Het Parapluplan wijzigt de geldende bestemmingsplannen (die sinds 1 januari jl. het (tijdelijk) omgevingsplan vormen).

Op 30 januari 2023 is het Ontwerp Parapluplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarop kwamen 115 zienswijzen binnen. De reactie van de gemeente op de zienswijzen is in de Nota van Zienswijzen opgenomen. Het gaat om een integraal nieuw advies met een aangepaste Nota van Zienswijzen en gewijzigde teksten ten opzichte van die van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan.

Amendementen en moties
Op 14 december 2022 heeft de raad bij de behandeling van het ontwerp-parapluplan het amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ aangenomen. Het college adviseert deze ongedaan te maken. Op 10 juli 2024 zijn moties aangenomen die op 1 na zijn verwerkt in het Parapluplan. Die moties hadden onder andere betrekking op pipowagens en het ‘maximaal 20% verstenen’ van kampeerplaatsen op recreatiebedrijven met de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’. Naar de mening van het college kleven aan de motie ‘maximaal 20% verstenen’ te grote juridische en financiële risico’s. Vandaar dat het college de gemeenteraad voorstelt het advies ten aanzien van de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein te volgen, vanwege de juridische en financiële consequenties, en deze dus niet te verwerken in het parapluplan.

Logies met ontbijt
Alle locaties die logies met ontbijt willen beginnen na de datum van inwerkingtreding van het parapluplan moeten voldoen aan de nieuwe regels. Bestaande logies met ontbijt adressen kunnen het gebruik voor logies met ontbijt voortzetten als zij (blijven) voldoen aan de eisen uit de geldende bestemmingsplannen (zoals ondergeschiktheid, maximaal drie kamers en zes slaapplaatsen als dit ondergeschikt is en in de woning). Juridisch kan dit niet in 1 regeling worden geregeld. Er zijn straks dus 2 regelingen voor logies met ontbijt: 1 voor bestaande en 1 voor nieuwe locaties.

De vervolgstappen
Het college stelt de gemeenteraad voor de ‘Nota van Zienswijzen’ vast te stellen en het - naar aanleiding van de moties in de raadscommissie van 10 juli 2024 - aangepaste Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen.

Na de vaststelling wordt het Paraplubestemmingsplan voor een reactie naar de provincie gestuurd en wordt het 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.

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Argumenten tot advies

Inleiding

De verblijfsrecreatie is op Texel een belangrijke bedrijfstak. Het aanbod in kamperen bij de boer, op adressen voor logies met ontbijt, in recreatieve opstallen, op kampeerterreinen, op bungalow- en vakantieparken en in verblijfsrecreatieve gebouwen (groepsaccommodaties, recreatieappartementen en hotels) zorgt echter ook voor verstening en beleving van 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 de Uitvoeringsagenda Recreatie en Toerisme 2022-2024 is toegezegd dat een paraplu bestemmingsplan zou worden voorbereid.

Het Ontwerp Parapluplan is op 30 januari 2023 ter inzage gelegd. Nu liggen de Nota van Zienswijzen en het definitieve Parapluplan ter vaststelling voor. In dit advies wordt per onderwerp aangegeven wat de voornaamste verschillen tussen beide zijn. Ook worden de consequenties van de moties genoemd.

In de Nota van Zienswijzen versie 4 (BIJLAGE 1) zijn de in de raadsvergadering op 10 juli 2024 aangenomen moties[2] verwerkt. Het college ziet de moties als amendementen. Het college raadt uitvoering van de motie ‘maximaal 20% verstenen’ af. Overeenkomstig de uitwerking van de moties zijn de toelichting en regels in het Parapluplan aangepast en ook de reacties op de zienswijzen in de Nota van Zienswijzen.

1. Inpassing bij omzetting

In het Ontwerp Parapluplan

Bij dit onderwerp lag in het Ontwerpplan de nadruk op het in het TTP gewenste toetsmoment om de ruimtelijke inpassing te beoordelen. Dit betreft de situatie waarbij kampeerplaatsen naar stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen en familiehuizen kunnen worden omgezet. Deze omzetting is sinds 2013 mogelijk op ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Ondernemers konden zo inspelen op marktontwikkelingen en logiesvormen die passen bij hun bedrijfsconcept.

In het Ontwerpplan werd een toetsmoment voorgesteld met daaraan gekoppeld de aanvraag van een omgevingsvergunning voor alle nieuwe stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen en/of familiehuizen. Daarbij dient ook een inrichtingsplan te worden ingediend om de ruimtelijke inpassing te waarborgen. Het betreft hier het beschikken over een ten minste 7m brede en minimaal 2m hoge boomsingel. In het eerste voorstel voor het Paraplubestemmingsplan werd ook een ‘concreet plan voor verduurzaming’ van het terrein als aanvullende eis gesteld. Het Texels bedrijfsleven moet immers inzetten op biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit, in lijn met de Nota ‘Texel zelfvoorzienend en duurzaam.

Met de vaststelling van het TTP is ook een motie aangenomen om ‘in beeld te brengen wat kan bijdragen aan tegengaan verdere verstening’. In de Raadsinformatiebrief 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 met de titel ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ aangenomen dat in het Ontwerp Parapluplan was verwerkt.

Wat is daarna gebeurd

In genoemd amendement werd opgeroepen om de omzetting geheel te stoppen. Dit afnemen van bestaande rechten heeft consequenties. Vandaar zowel de juridische consequenties als de verwachte planschaderisico’s (van het amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’) in beeld

[2] (a) Een pipowagen is ook een kampeermiddel, (b) Huidige pipowagens toestaan, (c) Vast kampeermiddel bij woning in het buitengebied, (d) Boerencampings en schapenhouders bij elkaar, (e) Maximaal 20% verstenen per kampeerterrein, (f) Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen en (g) Omgekeerde dennenappel. Het college raadt uitvoering af van de motie ‘maximaal 20% verstenen’ vanwege de juridische en financiële consequenties.

dienden te worden gebracht. Uit de rapporten over de gevolgen van dit amendement (zie BIJLAGEN 6-7-8) wordt duidelijk dat de gemeente over beperkte mogelijkheden beschikt om de planschaderisico's af te dekken: een aanzienlijk financieel risico op planschade (tegenwoordig nadeelcompensatie geheten) blijft bestaan. Om die reden heeft het college uitvoering van het amendement afgeraden.

De motie 'maximaal 20%'
Tijdens de tweede raadsvergadering over het Parapluplan, op 10 juli 2024, is de motie aangenomen waarin 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' nog enige ruimte voor omzetting wordt geboden: maximaal 20% van de slaapplaatsen op nog beschikbare plekken voor kampeermiddelen kan nog worden omgezet naar 'gebouwde logiesvormen' als stacaravan/chalets, blokhutten, zomerhuizen en/of familiehuizen.

Het definitieve voorstel
Het college ziet af van de aanvullende eis van een concreet plan voor verduurzaming bij omzetting. Eerst zal een visie nodig zijn (wellicht een programma) en vervolgens verwerking in het omgevingsplan.

Het college beschouwt de motie 'maximaal 20% verstenen' als duidelijke boodschap: de raad heeft in haar ogen alle risico's afgewogen en vraagt met de motie een bij Texel passende uitvoering. Echter met de informatie die nu voor handen is (o.a. BIJLAGE 10) en het feit dat de uitvoering van deze motie slechts op 5 bedrijven betrekking heeft, stelt het college de raad voor het advies ten aanzien van de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein te volgen, vanwege de juridische en financiële consequenties, en deze dus niet te verwerken in het parapluplan.

De financiële consequentie voor de gemeente
Er wordt geschat dat de planschade €10 miljoen kan bedragen. Er is geen onderbouwing voor het risico-percentage gegeven en lijkt ook niet mogelijk om deze om deze ex ante (vooraf) vast te stellen. Dit betekent dat we moeten uitgaan van het maximale risico van 100%. Hierdoor is het geen onzeker risico meer en moet dit bedrag uit de Algemene Reserve worden gedekt. De huidige stand van de Algemene Reserve is hiervoor echter niet toereikend, waardoor aanvullende financiële maatregelen nodig zijn op basis van de vastgestelde Programmabegroting 2025.

Bovendien is de uitvoering van de motie lastig en kan risico's of fouten met zich meebrengen. Immers elke keer als een aanvraag komt voor omzetting moet worden vastgesteld welke ruimte er nog is ('wat staat er allemaal op het terrein)'. Om een goed beeld te krijgen van de bestaande aantallen, wordt bij het Parapluplan voor 15 maart 2025 een up-to-date lijst van kampeerplaatsen op 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' bijgevoegd.

Aan de andere kant wordt ook gewezen op het ontbreken van een deugdelijke grondslag (motivatie/ onderbouwing) voor deze regel/de motie. De kans bestaat dat in een beroepsprocedure bij de Raad van State deze onderuit wordt gehaald. De bewoording in de motie gaat namelijk voorbij aan het feit dat we ruimtelijk relevante regels moeten hebben; aan de wens om niet verder te verstenen wordt immers door de al verplichte landschappelijke inpassing (de minimaal 7m brede boomsingel rondom recreatie-terreinen) al tegemoet gekomen: de naar 'stenen' om te zetten logiesvormen staan niet in het zicht. Wel wordt met de realisatie van 'gebouwde logiesvormen' het seizoen verlengd en daarmee wordt (het gevoel van) drukte versterkt. Het blijft echter onzeker of laatstgenoemde argument stand houdt en het besluit kan dragen.

2. **Stolpen**

In het Ontwerp Parapluplan
Via een afwijkingsbevoegdheid mogen nu maximaal vier appartementen in een stolp worden gerealiseerd. In de praktijk worden daarom bijna altijd 4 appartementen gerealiseerd. Dit levert namelijk de meeste verhuuropbrengsten op. In het TTP wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief geadviseerd om de afwijkingsmogelijkheid voor het maximum aantal appartementen per stolp terug te brengen naar 2. Bovendien wordt geadviseerd dit alleen toe te staan bij oude stolpen met een monumentale status, zodat de appartementen op de begane grond gemaakt kunnen worden en de authentieke kapvorm onaangetast kan blijven.

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. Daarom wordt in het Ontwerpplan 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. Het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaapplaatsen (voor 3 respectievelijk 4 recreatie-appartementen) wordt alleen toegestaan voor in het verleden vergunde situaties.

In het Parapluplan
Geen wijzigingen.

3. **Logies met ontbijt**

In het Ontwerp Parapluplan
Logies met ontbijt (B&B) is van oudsher op Texel als gebruik ontstaan. Pas in de actualisatie van bestemmingsplannen na 2013 is voor het eerst juridisch vastgelegd dat dit bij recht mogelijk is. Planologisch zijn de particuliere slaapplaatsen bij logies met ontbijt niet bestemd (op enkele uitzonderingen na). Het kerndoel van de regeling is dat de bewoner van een permanente woning niet meer in gebruik zijnde slaapkamers mag aanbieden voor logies met ontbijt binnen de regels in het plan. In het TTP wordt de huidige situatie geschetst en aangegeven dat duidelijkheid moet komen over definities als ondergeschiktheid en het begrip 'in de woning'. Er moet regelgeving komen met heldere, handhaafbare, toetsingscriteria voor logies met ontbijt.

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

In het Ontwerpplan werden de volgende nieuwe regels voorgesteld:
4. Er mogen maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal 2 slaapkamers worden aangeboden.
5. De oppervlakte die benut mag worden voor logies met ontbijt is maximaal 30% én maximaal 50 m2 van het vloeroppervlak van de woning. Sanitaire voorzieningen die exclusief bij de kamer horen worden meegerekend, gedeelde voorzieningen niet. In het Parapluplan wordt voorgesteld dit te meten als ‘gebruiksoppervlak’ zoals opgenomen in Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving).
6. Er moet in het eigen bestemmingsvlak minimaal 1 parkeerplaats per slaapkamer voor logies met ontbijt beschikbaar zijn.

Wat is daarna gebeurd
In de periode na het kennisnemen van de zienswijzen, is vooral gewerkt aan de juiste uitleg van het overgangsrecht en een nadere detaillering van de term ondergeschiktheid, de bereikbaarheid en een nadere duiding van de te gebruiken ruimten.

Over het overgangsrecht voor bestaande legale ‘logies met ontbijt’ adressen is het externe juridisch adviesbureau duidelijk. Het bureau doet de aanbeveling de overgangstermijn van 3 jaar vanaf de datum ter inzage legging te heroverwegen in verband met het daaraan verbonden hoge risico op planschadeclaims (zie ook BIJLAGE 6). Ook wordt afgeraden om van bestaande logies met ontbijt-adressen te eisen dat minimaal één parkeerplaats per kamer aanwezig is binnen het eigen bestemmingsvlak.

Uitgangspunt bij het overgangsrecht is dat een bouwwerk of een bepaald gebruik onder het overgangsrecht wordt gebracht als aannemelijk is dat onder de werking van het nieuwe plan het bouwwerk verdwijnt of het gebruik wordt beëindigd. Dit laatste is echter niet (altijd) aan de orde.

Daarom wordt voorgesteld de huidige regels voor logies met ontbijt voor de bestaande situaties te laten bestaan. Voor de nieuwe situaties gaan dan de nieuwe regels gelden zoals die in het parapluplan worden

voorgesteld. Dit betekent dat de bestaande situaties, die voldoen aan de huidige regels in de bestemmingsplannen, niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

Het definitieve voorstel

Twee regimes voor logies met ontbijt gaan ontstaan: één voor bestaande situaties op basis van de regels die nu in de bestemmingsplannen mogelijk zijn en één voor nieuwe situaties op basis van de nieuwe regels uit het Ontwerpplan. Dat is niet te voorkomen, tenzij ervan wordt afgezien de nieuwe, aangescherpte regels vast te stellen en dus alleen de huidige regeling te behouden zoals die is opgenomen in de bestemmingsplannen.

Tot nu toe hebben 778 adressen zich geregistreerd als woning met recreatieve verhuur. Hiervan zijn 240 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 circa 630 ingeschreven permanent bewoonde woningen voor logies met ontbijt.

4. **Kamperen bij de boer**

In het Ontwerp Parapluplan

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. 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 kamperen bij de boer.

In het Ontwerpplan wordt de nieuwe term ‘vast kampeermiddel’ geïntroduceerd Dit betekent dat op kampeerterreinen en bij kamperen bij de boer ook kampeermiddelen worden geplaatst die daar langere tijd (bijvoorbeeld een heel seizoen) mogen blijven staan. Ook de maximum lengte van een caravan wordt losgelaten. Dit geldt ook voor terreinen met de bestemming ‘Recreatie – Kampeerterrein’ en ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’.

Wat is daarna gebeurd

Discussie is gevoerd rondom de definitie van ‘reëel agrarisch bedrijf’. 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 RVO (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.

De Klankbordgroep en Vereniging Kampeerboeren pleitten voor het verdelen van nog niet gebruikte slaapplaatsen voor kamperen bij de boer. Een locatie voor kamperen bij de boer kan maximaal over 15 kampeermiddelen á 3 slaapplaatsen beschikken (dus maximaal 45 slaapplaatsen). Het is in de ogen van het college echter van belang dat binnen het maximaal aantal beschikbare slaapplaatsen van 3.000 voor kamperen bij de boer, ruimte blijft voor het afgeven van vergunningen.

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

Verloop slaapplaatsen kamperen bij de boer op Texel

jaar	aantal slaapplaatsen	jaar	aantal slaapplaatsen	jaar	aantal slaapplaatsen
2016	2.706	2021	2.868	2024 okt	2.760
2017	2.808	2023 begin	2.742		
2018	2.709	2023 sept.	2.763		
2019	2.829	2024 mei	2.715		

Per oktober 2024 bestond op 65 locaties op Texel de mogelijkheid voor kamperen bij de boer. Hiervoor waren 2.760 slaapplaatsen in gebruik. Niet alle locaties bieden het maximumaantal kampeerplaatsen aan: gemiddeld worden bijna 14 plekken aangeboden. De 'overgebleven' 240 slaapplaatsen verdelen onder de huidige locaties voor kamperen bij de boer (zijnde de 3.000 slaapplaatsen voor kamperen bij de boer minus de al toebedeelde 2.760 slaapplaatsen) zou tot 3 extra kampeerplaatsen (of 1 plek) per bestaande locatie leiden, met nog geen 45 slaapplaatsen of bijna 15 kampeerplaatsen in reserve voor nieuwkomers. Dit aantal wordt als onvoldoende beschouwd om op nieuwe toetreders in te spelen.

Het toestaan van meer dan 15 kampeerplaatsen op een locatie zou kunnen leiden tot een situatie dat het kamperen niet langer als ondergeschikt aan de agrarische activiteiten kan worden aangemerkt. Bovendien kan het beperken van beschikbare plekken bij kamperen bij de boer tot een 'schaars goed' leiden. Het verdelen van de resterende slaapplaatsen onder de huidige locaties voor kamperen bij de boer wordt daarom als onverstandig beschouwd. Ook is de uitvoering van een dergelijke regeling uitermate complex. Een juridisch sluitende regeling is hiervoor ook niet goed te maken.

Het definitieve voorstel

De wensen in de motie getiteld 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' worden door het college gedeeld. In de motie wordt voorgesteld om de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, door 'en/of' te vervangen door 'en' in: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'.

Ook roept de motie op een omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer te verlenen als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden. Voor de beoordeling van de aanvraag wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde Opgave beschikbaar is, worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

5. Landschappelijke inpassing bij Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen

In het Ontwerp Parapluplan

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'. In het Ontwerp Parapluplan stond de eis van ook een 7 meter boomsingel voor hotels, appartementen en groepsaccommodaties (de 'Recreatie – Verblijfs-recreatieve gebouwen'). Hierop zijn diverse zienswijzen binnengekomen omdat dit bij met name bij dorpssituaties niet mogelijk is. Daarom wordt een alternatieve regeling voorgesteld.

Het definitieve voorstel

Uitgangspunt bij de vereiste landschappelijke inpassing 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. Voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen' geldt daarom vanaf datum inwerkingtreding

van het parapluplan, bij nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen, de aanvullende eis van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing, blijkend uit het aan te leveren inrichtingsplan.

6. Innovatieve kampeermiddelen

In zienswijzen en tijdens inspraak in de raadscommissie, werd gewezen op de noodzaak van innovatie en het als 'Recreatie Kampeerterrein' hebben van voldoende mogelijkheden om je te onderscheiden. In de motie 'Omgekeerde dennenappel' wordt daarom gepleit voor het mogelijk maken van 'innovatieve kampeerervaringen'. In principe is dat al mogelijk, zo lang het kampeermiddel past binnen de huidige definitie en verschijningsvormen (van een tent, caravan of camper).

In de motie wordt ook opgeroepen tot pilots voor innovatieve vormen van kamperen gedurende 5 jaar tijdens het kampeerseizoen op terreinen met de bestemming 'Recreatie- kampeerterreinen'. Het gaat daarbij over logiesvormen die (waarschijnlijk) geen kampeermiddel zijn. Deze pilot is onderdeel van de 2e Uitvoeringsagenda Toeristisch Toekomstplan 2025-2027 (vastgesteld op 16 oktober jl.), niet van het parapluplan.

7. Groepsaccommodaties

In dezelfde 2e Uitvoeringsagenda Toeristisch Toekomstplan 2025-2027 wordt ook de pilot opgepakt rondom kamperen bij groepsaccommodaties. Deze actie komt mede voort uit de motie van 10 juli jl getiteld 'Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen'. In die motie worden kaders meegegeven: het betreft maximaal 3 kampeermiddelen die bestemd zijn voor begeleiders van schoolklassen.

8. Pipowagens

In het Ontwerpplan

Om diversiteit in logiesaanbod te creëren en te behouden kent Texel verschillende bestemmingen met verschillende mogelijkheden: van kamperen bij de boer (agrarisch) tot 4 Recreatie-bestemmingen (kampeerterreinen, verblijfsrecreatieve terreinen, verblijfsrecreatieve gebouwen en recreatief opstal). Het college wil met het parapluplan duidelijkheid geven over de mogelijkheden, inclusief die van de pipowagen. In het Ontwerpplan werd de pipowagen niet als kampeermiddel gezien en werd voorgesteld bij een woning in het buitengebied geen 'vast kampeermiddel' toe te staan.

Na de ter inzagelegging

Na beoordeling van de zienswijzen kwamen raad en commissie met voorstellen om de pipowagen een prominentere plek te laten innemen en om bij een woning in het buitengebied ook een 'vast kampeermiddel' toe te staan.

Het definitieve voorstel

Over pipowagens zijn op 10 juli 2024 twee moties aangenomen. Een motie waarin de huidige pipowagens worden toegestaan (en waarbij de wagens die niet geheel voldoen aan de nieuwe definitie een uitsterf-regeling wordt geboden) en een motie waarin wordt opgeroepen de pipowagen als kampeermiddel te zien. In het Parapluplan is de uitvoering van de motie 'een pipowagen is een kampeermiddel' verwerkt. Een definitie van pipowagen is voor de duidelijkheid ook in het Parapluplan opgenomen.

Het college heeft begrip voor de wens om een pipowagen als kampeermiddel te beschouwen. Tegelijkertijd vraagt zij zich af of de raad zich tijdens dat besluit wel bewust was van de consequenties ervan. Als een pipowagen een kampeermiddel wordt, dan spelen namelijk de volgende zaken:

- Als een pipowagen een kampeermiddel is, dan mag deze ook worden geplaatst bij (a) kamperen bij de boer, (b) bij een woning in het buitengebied en (c) op alle 'Recreatie – Kampeerterreinen'. En dat zonder verdere beperkingen: dus maximaal 15 pipowagens bij kamperen bij de boer, 1 bij elke woning in het buitengebied[3] en bijvoorbeeld 1.245 pipowagens op kampeerterrein Kogerstrand.

[3] Als een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied een 'vast kampeermiddel 'mag zijn (conform de motie) dan

- Kampeermiddelen, in welke vorm ook, die (met die bedoeling) voor langere tijd op een plek staan krijgen daardoor een plaatsgebonden karakter. Hieruit volgt (wettelijke uitleg 'bouwwerk' en jurisprudentie daarover) dat een dergelijk kampeermiddel ook een bouwwerk wordt. In de bestemmingsplanregels staat nu bij bijvoorbeeld bij 'Recreatie – Kampeerterreinen' dat bouwwerken voor verblijfsrecreatie niet zijn toegestaan. Het college probeert in het Parapluplan met de term 'vast kampeermiddel' deze tegenstrijdigheid/ onduidelijkheid in de planregels weg te nemen. Als je een kampeermiddel op een perceel plaatst met het doel deze langere tijd op het perceel geplaatst te houden, dan wordt het een bouwwerk. Daar verandert niets aan als je deze na 30 dagen een paar meter verschuift.

Indien de raad ook van mening is dat (met name) de eerstgenoemde consequentie onwenselijk is, dan stelt het college voor dat de raad een amendement formuleert met een maximum aantal of percentage van slaapplaatsen in pipowagens bij kamperen bij de boer en op kampeerterreinen (met de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein') en/of af te zien van pipowagens bij kamperen bij de boer.

De reacties van de overlegpartners
Provincie en HHNK hebben aangegeven geen opmerkingen over het Ontwerpplan te hebben. Op 10 november 2023 is het concept-Ontwerpplan 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 2023 aan de Klankbordgroep (hierna KBG) gepresenteerd en aan de leden van de KBG in vertrouwen overhandigd. De voorzitter van de KBG heeft het advies net voor de Kerstdagen 2023 aan het college aangeboden. Het advies van de KBG 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 is hiervan onderdeel.

Ambtelijke wijzigingen
In de Nota van Zienswijzen (BIJLAGE 1) worden ambtelijke wijzigingen voorgesteld, veelal tekstuele aanpassingen. Dezelfde ambtshalve wijzigingen staan ook in de tekst van het definitieve Paraplu-bestemmingsplan (BIJLAGE 2) met AW# aangegeven. In die voorgestelde tekst van het Parapluplan worden de aanpassingen ten opzichte van de tekst in het Ontwerpplan in kleur weergegeven.

De wijzigingen op een rij
In BIJLAGE 5 getiteld 'Toelichtend schema veranderingen parapluplan' worden de wijzigingen van de regels naar aanleiding van de zienswijzen en moties schematisch in beeld gebracht.

Alternatieven

Het niet vaststellen van de Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie 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 Vergunningen, Toezicht & Handhaving; de huidige regels blijven dan ongewijzigd.

Uitvoering geven aan de motie 'maximaal 20% verstenen' heeft financiële consequenties. De extra middelen van ruim €10 miljoen nadeelcompensatie gaan ten laste van de niet toereikende Algemene

mag een pipowagen van 15 maart tot 31 oktober bij elke woning in het buitengebied staan, op een manier die voldoet aan de plaatsingsvoorwaarden in het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (artikel 51.4.1).

Reserve. De vrij besteedbare ruimte van de Algemene Reserve bedraagt €2 miljoen zodat bij dit alternatief direct een dekking moet worden gevonden voor €8 miljoen in de Programmabegroting 2025.

Consequenties van het advies

Juridische consequenties
Een overkoepelend parapluplan wijzigt de bestaande bestemmingsplannen op de in het Parapluplan genoemde onderdelen. De niet gewijzigde regels blijven gelden.

Beleidsmatige consequenties
De gewijzigde regels op het gebied van de verblijfsrecreatie hebben gevolgen voor de vergunning-verlening, het toezicht op de naleving van regels en de handhaving daarvan.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie
De Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de Omgevingswet.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten
De besluitvorming rondom het Toeristisch Toekomstplan (21-09-2021), de 1e 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 ter inzage te leggen (14-12-2022), twee raadscommissies over het parapluplan en de raadsvergadering van 10 juli 2024 waarin zeven moties zijn aangenomen.

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3261416

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Doelenboom

Programma

8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

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

Gelet op

- De Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de Omgevingswet,
- Het Toeristisch Toekomstplan waarin een Paraplubestemmingsplan werd toegezegd,
- De wens van de raad om verstening tegen te gaan en meer grip te krijgen op logies met ontbijt,
- De raadsbesluiten en moties rondom het Toeristisch Toekomstplan en de Uitvoeringsagenda,
- 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,
- De op 10 juli 2024 aangenomen 7 moties,

Overwegende

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

Besluit

1. Het advies van het college t.a.v. de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein te volgen, vanwege de juridische en financiële consequenties, en deze dus niet te verwerken in het parapluplan;
2. Akkoord te gaan met het voorstel van het college om, vanwege de juridische en financiële risico's, niet over te gaan tot uitvoering het amendement van 14 december 2022 getiteld 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen';
3. Met in acht name van besluiten 1 en 2, de Nota van Zienswijzen vast te stellen;
4. Met in acht name van besluiten 1, 2 en 3, het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee beleid over verblijfsrecreatie naar aanleiding van het Toeristisch Toekomstplan in de regels van de bestemmingsplannen wordt verwerkt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01, gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2024,

De griffier, De voorzitter,

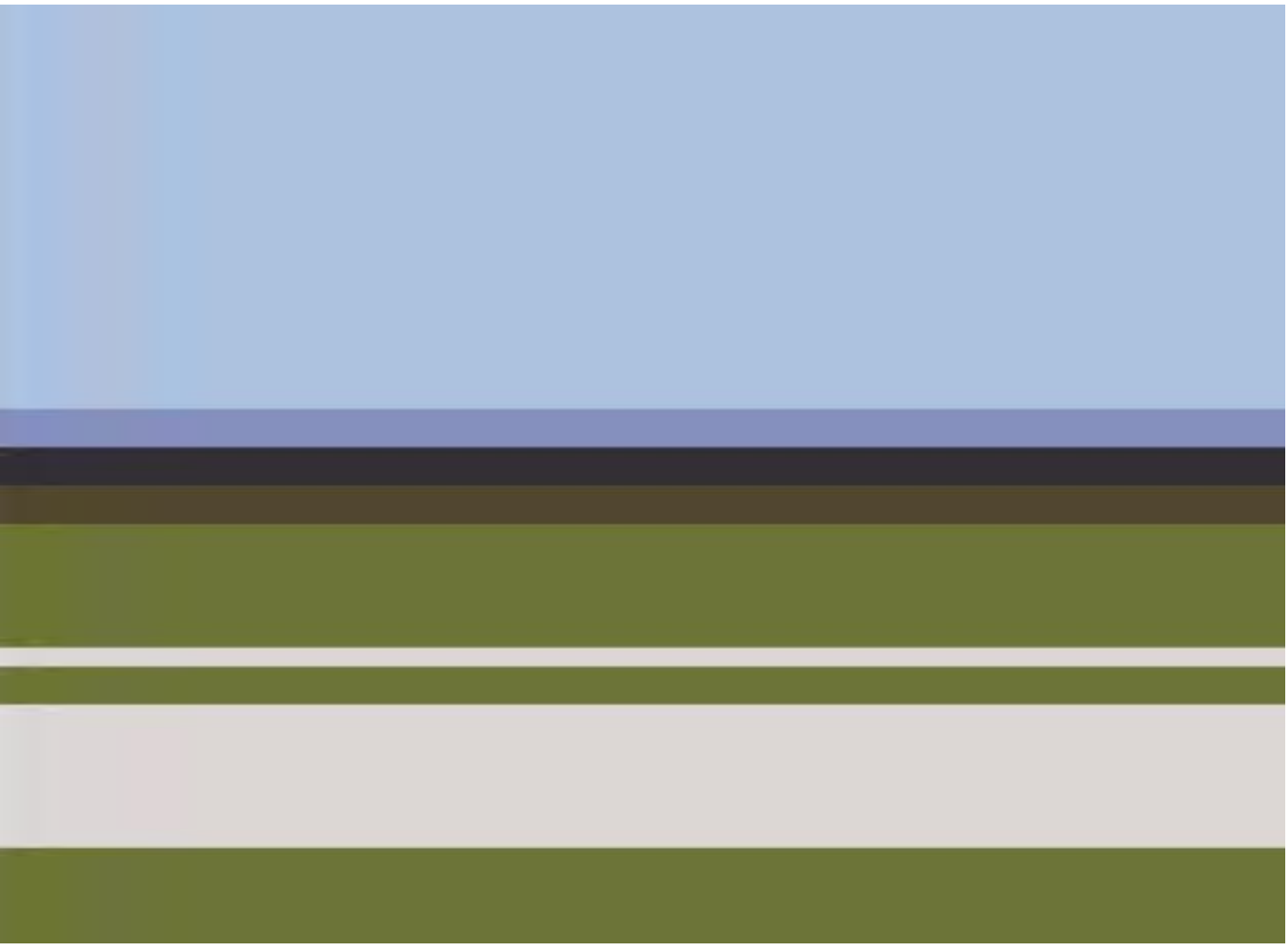
Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen **vs 4 2.** De tekst van het Parapluplan vs 4 **3.** Advies van KBG **4.** Reactie college op advies KBG **5.** Toelichtend schema veranderingen vs 4 **6.** Advies SAOZ **7.** Oplegnotitie SAOZ **8.** Brief Leisure Taxateurs Nederland **9.** Advies Rho **10.** Berekening planschade bij motie maximaal 20%.

Gemeente Texel

.txl

Nota van Zienswijzen



Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Team Beleid, November 2024

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 2

INLEIDING 5

1. TOEZEGGINGEN RAAD 7

2. DE AANGENOMEN MOTIES 9

3. ZIENSWIJZEN 18

1. Zaaknummer 3314103 - Burgwal 20, Den Burg 18
2. Zaaknummer 3316075 - Boslaan 71, Utrecht 19
3. Zaaknummer 3318654 - Postweg 201, De Cocksdorp 20
4. Zaaknummer 3319237 - Kikkerstraat 12, De Cocksdorp 20
5. Zaaknummer 3324456 - Boogerd 19, Den Burg 22
6. Zaaknummer 3324344 - Kogerstraat 17, Den Burg 22
7. Zaaknummer 3320522 - Kogerstraat 17, Den Burg 23
8. Zaaknummer 3319941 - Duinroosstraat 1, De Koog 24
9. Zaaknummer 3326853 - Boerderijcamping Noorderwaard, Oosterend 26
10. Zaaknummer 3327127 - Boerderijcamping de Vrije Vogel, Oudeschild 26
11. Zaaknummer 3327928 - Jachtlust Recreatie BV, De Cocksdorp 28
12. Zaaknummer 3329562 - Deze zienswijze is ingetrokken. 28
13. Zaaknummer 3330370 - St. Kernwaarden Texel (Den Hoorn) 29
14. Zaaknummer 3331993 - Stolpweg 35, Den Hoorn 33
15. Zaaknummer 3331991 - Groepsaccommodatie De Stolp (Stolpweg 35, Den Hoorn) 33
16. Zaaknummer 3331979 - Barentzstraat 47, Oudeschild 34
17. Zaaknummer 3332635 - Sluyscoog 56, Den Burg 35
18. Zaaknummer 3332623 - Gemachtigde namens B&B (De Koog) 35
19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn 37
20. Zaaknummer 3332398 - Herenstraat 61, Den Hoorn 38
21. Zaaknummer 3332189 - Eigenaren van een huisje op De Krim 38
22. Zaaknummer 3332078 - LTO Noord afdeling Texel (De Cocksdorp) 39
23. Zaaknummer 3331910 - Mokweg 4, Den Hoorn 39
24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal 40
25. Zaaknummer 3334686 - Bestuur van de Vereniging 10 voor Texel 40
26. Zaaknummer 3334010 - Warmoesstraat 81, Den Burg 41
27. Zaaknummer 3333628 - Watermunt 15, De Koog 41
28. Zaaknummer 3335315 - Gemachtigde namens B&B Duin en Zee (Ruijslaan 43, De Koog) 43
29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp 44
30. Zaaknummer 3335814 - Groepsverblijf Zwaluwhof (Mienterglop 39, De Koog) 45

31. Zaaknummer 3335816 - Camping Coogherveld (Kamperfoelieweg 3-7, De Koog) 46
32. Zaaknummer 3335823 - Postweg 125, De Cocksdorp 47
33. Zaaknummer 3335310 - Gemachtigde namens B&B (Ruigendijk 16a, De Koog) 48
34. Zaaknummer 3335307 - Gemachtigde namens B&B (Duinroosstraat 26, De Koog) 49
35. Zaaknummer 3335288 - Gemachtigde namens BnB (Klif 9, Den Hoorn) 51
36. Zaaknummer 3335277 - Gemachtigde namens B&B de Borage (Oosterend) 52
37. Zaaknummer 3335272 - Gemachtigde namens Maaikeduinweg 159, De Koog 54
38. Zaaknummer 3335264 - Derde partij namens Pontweg 26A, Den Hoorn 55
39. Zaaknummer 3335259 - Derde partij namens Klimpstraat 32, De Cocksdorp 57
40. Zaaknummer 3335247 - Gemachtigde namens Vereniging B&B Texel (Den Hoorn) 58
41. Zaaknummer 3335210 - Gemachtigde namens Vloedlijn 47, Den Burg 61
42. Zaaknummer 3335202 - Gemachtigde namens Skillepaadje 1, Den Burg 62
43. Zaaknummer 3335179 - Gemachtigde namens Kikkertstraat 17, De Cocksdorp 64
44. Zaaknummer 3335174 - Gemachtigde namens Ruijslaan 31, De Koog 65
45. Zaaknummer 3335539 - Gemachtigde namens De Dageraad 28, ‘t Horntje 67
46. Zaaknummer 3335534 - Gemachtigde namens Mienterglop 25c, De Koog 68
47. Zaaknummer 3335531 - Gemachtigde namens Epelaan 38, De Koog 68
48. Zaaknummer 3335522 - Gemachtigde namens Akenbuurt 18, De Burg 70
49. Zaaknummer 3335526 - Gemachtigde namens Zeekraal 6, De Koog 71
50. Zaaknummer 3335517 -Gemachtigde namens Pijpersdijk 2, De Koog 73
51. Zaaknummer 3335514 - Gemachtigde namens Weverstraat 104, Den Burg 74
52. Zaaknummer 3335511 - Gemachtigde namens Zeekraal 8, De Koog 76
53. Zaaknummer 3335506 - Gemachtigde namens Nieuweschild 8, Oosterend 76
54. Zaaknummer 3335503 - Gemachtigde namens Naalrand 11, Den Hoorn 78
55. Zaaknummer 3335500 - Gemachtigde namens Dorpsstraat 262, De Koog 79
56. Zaaknummer 3335496 - Gemachtigde namens Vismarkt 7a, Den Burg 81
57. Zaaknummer 3335491 - Gemachtigde namens verhuurder, De Cocksdorp 82
58. Zaaknummer 3335487 - Gemachtigde namens Noorder Haaks 1, Den Hoorn 84
59. Zaaknummer 3335475 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 21, De Koog 85
60. Zaaknummer 3335471 - Gemachtigde namens Strijbosstraat 30, De Koog 87
61. Zaaknummer 3335467 - Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg 88
62. Zaaknummer 3335222 - Hoofdweg 57, De Cocksdorp 90
63. Zaaknummer 3335175 - Vereniging Texelse Kampeerboeren (Den Burg) 90
64. Zaaknummer 3335172 - Hallerweg 33, Den Burg 93
65. Zaaknummer 3335044 - Oorsprongweg 72, De Cocksdorp 95
66. Zaaknummer 3334968 - Wilsterstraat 19, Den Burg 95
67. Zaaknummer 3334956 - Mokweg 31, Den Hoorn 96
68. Zaaknummer 3334591 - Stuifweg 11, Oosterend 96
69. Zaaknummer 3335987 - Laagwaalderweg 21, Oudeschild 98
70. Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg) 99
71. Zaaknummer 3335963 - Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp 101
72. Zaaknummer 3335890 - De Ruyterstraat 60, Oudeschild 103
73. Zaaknummer 3335801 - Slufterweg 200, De Cocksdorp 105
74. Zaaknummer 3335811 - Postweg 132, De Cocksdorp 106
75. Zaaknummer 3335671 - Vakantiepark De Bremakker (Tempelierweg 40, Den Burg) 107
76. Zaaknummer 3335543 - Strijbosstraat 26, De Koog 108

77. Zaaknummer 3334721 - Hoofdweg 106, De Cocksdorp 110
78. Zaaknummer 3336542 - Redoute 12, Den Hoorn 112
79. Zaaknummer 3336541 - Gerritslanderdijkje 1, Den Burg 114
80. Zaaknummer 3336538 - Schoonoordsingel 17, Den Burg 115
81. Zaaknummer 3336533 - Schoonoordsingel 17, Den Burg 117
82. Zaaknummer 3336095 - Maricoweg 25, Den Burg 118
83. Zaaknummer 3336092 - Maricoweg 25, Den Burg 120
84. Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg 121
85. Zaaknummer 3336084 - Molenstraat 78, Den Burg 123
86. Zaaknummer 3337347 - Nieuwlanderweg 101, De Waal 124
87. Zaaknummer 3337333 - Wintergroen 8, De Koog 125
88. Zaaknummer 3337320 - Limietweg 16, De Cocksdorp 126
89. Zaaknummer 3337122 - Burgerinitiatief Society 4.0 Texel (adres onbekend) 126
90 A. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild 127
90. B. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild 128
91. Zaaknummer 3336545 - Hollewal 40, Den Burg 130
92. Zaaknummer 3336990 - Maaikeduinweg 10, De Koog 131
93. Zaaknummer 3336632 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 3, De Koog 133
94. Zaaknummer 3336627 - Klif 37, Den Hoorn 135
95. Zaaknummer 3336621 - Kogerstraat in Den Burg 136
96. Zaaknummer 3336614 - Kadijksweg 19, De Waal 138
97. Zaaknummer 3336608 - Ruijslaan 61, De Koog 139
98. Zaaknummer 3336597 - Gemachtigde namens 4 partijen (Ruijslaan, De Koog) 140
99. Zaaknummer 3336566 - LTO Noord regio West (Zwolle) 142
100. Zaaknummer 3336405 - Watermunt 9, De Koog 144
101. Zaaknummer 3336398 - Vuurtorenweg 27, De Cocksdorp 146
102. Zaaknummer 3336382 - Kikkertstraat 75, De Cocksdorp 147
103. Zaaknummer 3336368 - Negen groepsaccommodaties op Texel 149
104. Zaaknummer 3336363 - Noordwester 45, Den Burg 151
105. Zaaknummer 3336358 - Kampeerterrein Woud (Rozendijk 38, Den Burg) 152
106. Zaaknummer 3336354 - Hotel de 14 Sterren (Smitsweg 4, Den Burg) 153
107. Zaaknummer 3336349 - HISWARECRON (Leusden) 154
108. Zaaknummer 3337368 - Postweg 163, De Cocksdorp 156
109. Zaaknummer 3337351 - Maaikeduinweg 9 De Koog 156
110. Zaaknummer 3337334 - De Rede 13, Den Hoorn 157
111. Zaaknummer 3337324 - Kogerstraat 120, Den Burg 159
112. Zaaknummer 3337315 - Bungalowverhuur Aldubo (Nesweg 27, Oosterend) 160
113. Zaaknummer 3337413 - Vakantiepark De Koorn-aar (Grensweg 388, Den Burg) 160
114. Zaaknummer 3337363- (geen adres) 162
115. Zaaknummer 3340743 163
116. Zaaknummer 3340743 - Schipper Boonstraat 10, De Cocksdorp 163

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 166

5. HET BEELDKWALITEITSPLAN 169

Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel werkt aan het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie 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 actiepunt in het TTP. Deze pijler onder het TTP gaat ook over eenduidige en heldere regelgeving voor het verblijfsaanbod. Zo is in Bijlage 5 van het TTP uitgebreid stilgestaan bij de slaapplaatsregistratie en het aantal slaapplaatsen op welk soort terrein. In Bijlage 6 van het TTP is een inschatting gemaakt van de niet geregistreerde slaapplaatsen (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 verstening tegen te gaan'.

Het Parapluplan 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.

Het Toeristisch Toekomstplan en de in februari 2022 vastgestelde 1e Uitvoeringsagenda Toerisme vormen samen met de bestemmingsplannen waarop het Parapluplan betrekking heeft, een belangrijk kader voor de planologische systematiek. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, wordt het Omgevingsplan de basis voor de gemeentelijke regels over de leefomgeving. Daarvan wordt dit 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 alleen gaat over toeristisch ondernemerschap of regelgeving. Het gaat ook 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, klimaataanpassingen en wat voor gemeente Texel wil zijn.

De Omgevingswet 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 bezien. De Nota van Zienswijzen en het definitieve Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie zijn bouwstenen van een groter huis dan alleen verblijfsrecreatie, 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 buren 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 de uitwerking beschreven van de 7 moties die op 10 juli 2024 zijn aangenomen. In hoofdstuk 3

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 teruggevallen. 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:

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 4 zijn de ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan op een rij gezet. De link naar het Beeldkwaliteitsplan is voor de volledigheid in hoofdstuk 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. Met als 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 is[1]. 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, en met dit parapluplan ook pipowagens. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet 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 kampeermiddel cq. ’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 het willen onderscheiden voorstellen 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 vigerende bestemmingsplannen (en na registratie als verhuurder van logies met ontbijt). Het in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan beschreven overgangsrecht voor logies met ontbijt (artikel 8, lid 3), vervalt daarom. 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 datum 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. De aangenomen moties

Tijdens de raadsvergadering op 10 juli 2024 zijn moties rondom het Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel in stemming gebracht. Dit om de wensen van de raad duidelijk in beeld te krijgen. Het college beschouwt deze moties als amendementen die moeten worden uitgevoerd, tenzij daarvoor ernstige bezwaren of risico's bestaan. Op 10 juli 2024 zijn 7 moties aangenomen. In dit hoofdstuk wordt de door het college beoogde uitvoering van de moties één voor één behandeld.

Motie 1. Een pipowagen is ook een kampeermiddel

Toelichting

Het Toeristisch Toekomstplan is onder meer gericht op het behoud van leefbaarheid op het eiland door het zoeken naar c.q. behouden van balans. Vanuit dat doel legt het college de gemeenteraad nu verschillende maatregelen voor. Eén van die maatregelen betreft het inperken van pipowagens. Er is slechts een beperkt aantal pipowagens op Texel en er is geen enkele onderbouwing waaruit blijkt dat Texel gebaat is bij het tegengaan van dit type verblijfsmiddel. Ondertussen zijn de eigenaren van pipowagens de dupe en verkeren zij al lange tijd in onzekerheid over hun investering. Wij verbazen ons over de rigoureuze aanpak voor dit verblijfstype. Wat wil het college hiermee bereiken? Vandaar deze motie, overwegende dat:

- kampeermiddelen gedefinieerd worden als verplaatsbare verblijfsobjecten zoals tenten, caravans, campers en aanverwante voertuigen;
- een pipowagen - net als caravans en campers - een *verplaatsbaar* verblijfsmiddel is, dat gebruikt wordt voor recreatief nachtverblijf;
- eigenaren van pipowagens hebben geïnvesteerd in hun kampeermiddel en nu achteraf moeten aantonen dat dit was toegestaan, ondanks het ontbreken van duidelijke regels destijds;
- er sprake is van ongelijkheid doordat pipowagens, hoewel voldaan wordt aan de definitie van kampeermiddel, momenteel niet dezelfde rechten hebben als caravans en campers, terwijl verder niet onderbouwd is waarom dit recreatiemiddel wordt uitgesloten.

Roept het college op

1. pipowagens te erkennen als kampeermiddel binnen de gemeentelijke regelgeving, waardoor eigenaren van pipowagens dezelfde rechten en plichten krijgen als eigenaren van caravans en campers;
2. z.s.m. te communiceren naar inwoners (en toeristen) dat pipowagens zijn toegestaan als kampeermiddel op daarvoor bestemde terreinen binnen de gemeente.

Conclusie

Op zichzelf is de motie uitvoerbaar, met de volgende kanttekeningen:

Bouwwerk

Kampeermiddelen, in welke vorm ook, die voor langere tijd op een plek staan (ook met die bedoeling) krijgen daardoor een plaatsgebonden karakter. Hieruit volgt (wettelijke uitleg 'bouwwerk' en jurisprudentie daarover) dat een dergelijk kampeermiddel ook een bouwwerk wordt. In de bestemmingsplanregels staat nu bijvoorbeeld bij 'Recreatie - Kampeerterreinen' dat bouwwerken voor verblijfsrecreatie niet zijn toegestaan. Het parapluplan probeert deze tegenstrijdigheid/ onduidelijkheid in de planregels weg te nemen.

Een foutieve interpretatie staat in de noot: als je het kampeermiddel na 30 dagen verplaatst blijft het een kampeermiddel. Als je een kampeermiddel op een perceel plaatst met het doel deze langere tijd op het perceel geplaatst te houden, dan wordt het een bouwwerk. Daar verandert niets aan als je deze na 30 dagen een paar meter verschuift.

De consequentie

Als een pipowagen een kampeermiddel is, dan mag deze ook bij kamperen bij de boer worden geplaatst, bij een woning in het buitengebied en op alle locaties met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' zonder verdere beperkingen (dus maximaal 15 bij kamperen bij de boer, 1 bij elke woning in het buitengebied en bijvoorbeeld 1.245 pipowagens op kampeerterrein Kogerstrand). De vraag is of dit de bedoeling van de motie is.

Bovendien vervaagt zo ook het verschil tussen kamperen bij de boer (een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf) en bedrijven wiens kampeerterrein het enige verdienmodel is (met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein').

Alternatief
Alternatieven voor deze motie kunnen zijn:
- Een maximum aantal of percentage pipowagens per terrein voor ‘kamperen bij de boer’ en ‘Recreatie Kampeerterrein’ opnemen (bijvoorbeeld maximaal 20% van het aantal slaapplaatsen); of
- Pipowagens niet bij ‘kamperen bij de boer’ toe te staan.

Ambtelijke wijzigingen (van het Ontwerp Parapluplan)

Pipowagens zijn er in alle soorten en maten en om te voorkomen dat daarover discussie gaat ontstaan, is het raadzaam een definitie van een pipowagen op te nemen en deze vervolgens gelijk te schakelen aan een kampeermiddel. De volgende definitie wordt voorgesteld:

1.12 pipowagen
Een pipowagen is een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, verplaatsbaar en bedoeld voor recreatief verblijf, met een maximumlengte van 6,0 meter zonder dissel, een maximum hoogte van 4,0 meter vanaf het maaiveld en een maximum breedte van 2,55 meter (conform de wegenverkeerswet);

Ook de definitie van ‘kampeermiddel’ moet worden aangepast:

1.9 kampeermiddel
Een tent, een camper, een caravan, een pipowagen, 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 of een tenthuis;

In de regels opnemen dat in de normtelling bij de bestemmingen ‘Recreatie Kampeerterrein’ en ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’ een pipowagen ook voor 3 slaapplaatsen telt. Dit gegeven geldt eveneens voor ‘kamperen bij de boer’ en stolpen bij agrarische bestemmingen en voor een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Een artikel 6.1.4 wordt aan het plan toegevoegd waarin staat:
‘conform de aanpassing van de definitie van caravan, vervalt de 4e eis (de lengtebeperking) aan het plaatsen van een kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning (beschreven in onder andere 3.4.4, 4.4.4 , 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.4.4 en 9.4.4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2015): ‘4° de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel’.

In artikel 51.4.1 van de planregels wordt verwijderd: *‘de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel’*. Voorwaarde 4 wordt vernummerd naar 3.

Motie 2: Huidige pipowagens toestaan

Toelichting
Bij woningen in het buitengebied zijn kampeermiddelen toegestaan. In de aanloop naar het paraplu-bestemmingsplan is er discussie ontstaan over Pipowagens. Het college stelt voor om het begrip *Pipowagen* te schrappen in het nieuwe bestemmingsplan. Maar ook stelt het college dat er in de afgelopen jaren er ‘op verschillende manieren is om gegaan met het begrip Pipowagen’. (Zie beantwoording vragen over dit onderwerp – zoeken op ‘pipo’.) Wij vinden het redelijk en billijk – gezien de onduidelijkheid die is ontstaan over zogenaamde pipowagens de afgelopen jaren - om de pipowagens die tot aan het Ontwerp-parapluplan zijn geplaatst en zijn geconstateerd door het college toe te staan via het paraplubestemmingsplan, ook die waar geen toezegging over is gedaan.

Roept het college op
De negen nu geconstateerde pipowagens toe te staan via een persoonsgebonden uitsterfregeling, waarbij geldt dat ze niet vervangen mogen worden (dan stopt het recht).

Conclusie
Het verwerken van de eerste motie maakt deze tweede motie overbodig. Een pipowagen wordt in dat voorstel een kampeermiddel. Hiermee worden de bestaande pipowagens legaal, mits ze aan de overige voorwaarden voldoen die in het bestemmingsplan staan. Een algemene uitsterfregeling is dan niet meer nodig. Het is mogelijk

dat bestaande pipowagens niet (volledig) voldoen aan de voorgestelde nieuwe regels. Het college zegt toe dat in die gevallen alsnog een passende uitsterfregeling buiten het Parapluplan om wordt gemaakt. Dat gaat hooguit om een enkel geval en daarvoor kan maatwerk worden geleverd.

In beantwoording raadsvraag is eerder dit jaar de toezegging gedaan:

Het college is bereid een persoonsgebonden uitsterfregeling te maken voor alle pipowagens die er zijn op het moment dat het parapluplan in werking treedt. Hierbij moet het wel gaan om 'echte' pipowagens. In de praktijk zijn er namelijk vele varianten. Ook situaties die worden aangeduid als pipowagen, maar dat feitelijk niet zijn. Na vaststelling van het parapluplan zal het college zo snel mogelijk een regeling opstellen en ter informatie naar u sturen, inclusief de overwegingen over waarom en wanneer iets een 'echte' pipowagen is.

Motie 3. Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen

Toelichting

Het college stelt voor om een pilot met kampeerplekken bij groepsaccommodaties uit te voeren. Tijdens de Covid-periode zijn enkele kampeerplekken gedoogd bij deze accommodaties, en nu komt (zo begrijpen wij) bij hen de wens vandaan om die kampeerplekken definitief te maken. Wij vinden dat deze recreatiebedrijven voor die gevallen creatief kunnen zoeken naar inpandige oplossingen. Ook begrijpen we dat deze plekken nu al worden gebruikt als buiten-campinkje, niet per se gerelateerd aan de bezoekers in de accommodatie.

Balans Toerisme/ Landschap

Wij vinden dat het naar buiten brengen van slaapplaatsen in de vorm van kampeermiddelen geen goede ontwikkeling. Om balans te krijgen in het toerisme, en om voorzichtig met het landschap om te gaan, gaan we op Texel dus ook voorzichtig om met de diverse toeristische verblijfscategorieën. De pilot die het college voorstelt vervaagt die categorieën, en het toestaan van enkele uitgeplaatste slaapplaatsen is het begin van het einde.

Uitzondering

Uit communicatie van de Klankbordgroep begrijpen we dat er voor begeleiders van schoolklassen een uitzondering wordt gevraagd. Daar willen we aan meewerken, zonder planologische rechten te geven voor kampeermiddelen. Uitzonderlijk en bij uitzondering vinden wij dat begeleiders van schoolklassen in de groepsverblijven gebruik mogen maken van maximaal drie kampeermiddelen.

Ook begrijpen we dat in sommige gevallen groepsaccommodaties mogelijke uitbreiding van de bebouwing willen inleveren voor een beperkt aantal slaapplaatsen. Die gevallen willen wij graag voorgelegd zien aan de gemeenteraad, omdat we daar kansen in zien tegen verstening.

Roept het college op

In het Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel te borgen dat:

1. aan de pilot voor groepsverblijven de volgende voorwaarden gekoppeld worden: dat het gaat over maximaal 3 kampeermiddelen en dat het alleen bestemd is voor de begeleiders van schoolklassen.
2. indien groepsverblijven mogelijke uitbreiding van bebouwing willen inleveren voor een beperkt aantal kampeerplaatsen, dit via een voorstel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Conclusie

Ad. 1 Deze motie gaat niet over het wijzigen van het Parapluplan zelf en levert dus geen tekstaanpassing in het Parapluplan op.

Het betreft een pilot buiten het Parapluplan om en als vervolg op de ontheffing in 2024 als onderdeel nog van de post-corona maatregelen. Dit wordt geregeld als onderdeel van de 2e Uitvoeringsagenda Toerisme, in overleg met de Klankbordgroep. In de opzet van de pilot zal opgenomen worden op welke wijze de kampeermiddelen landschappelijke goed kunnen worden ingepast en hoe geborgd kan worden dat de kampeerder ook inderdaad een schoolbegeleider is.

Ad. 2 Wanneer een individuele eigenaar een ander initiatief of ontwikkeling heeft voor zijn groepsverblijf kan daarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa worden aangevraagd. Deze zal dan apart worden beoordeeld en aan de raad worden voorgelegd voor bindend advies.

Motie 4. Vast kampeermiddel bij woning in buitengebied

Toelichting

Bij een woning in het buitengebied van Texel mag een kampeermiddel worden geplaatst. Deze mogen er - op dit moment - staan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Veel Texelaars gebruiken deze mogelijkheid om voor familie en vrienden van de overkant een mooi plekje te creëren in de tuin. In het Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel wordt nu gesteld dat een kampeermiddel op deze plek niet meer mag blijven staan1; de kwalificatie 'vast kampeermiddel' kwijtraakt.

Wij vinden dat het laten staan van het kampeermiddel als voordeel heeft dat de controle gemakkelijker wordt en dat er geen onnodige handelingen van verplaatsing nodig zijn. Wij willen dan ook dat voor het kampeermiddel dat woningen in het buitengebied mogen hebben de definitie van een 'vast kampeermiddel' gehanteerd wordt:

'Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen.'

Roept het college op

in de regels van het parapluplan te borgen dat woningen in het buitengebied een vast kampeermiddel mogen blijven plaatsen, op een vaste plaats dus, tijdens het kampeerseizoen.

Conclusie

De motie kan worden overgenomen en levert in de uitvoering en de handhaafbaarheid geen problemen op.

Als een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied een 'vast kampeermiddel 'mag zijn mag ook een pipowagen van 15 maart tot 31 oktober bij een woning staan op een manier die voldoet aan de plaatsingsvoorwaarden in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (artikel 51.4.1), bij elke woning in het buitengebied.

Ambtelijke wijziging

De toelichting onderaan op pagina 11 aanpassen:

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

Artikel 6.1.3 aanpassen:

> **6.1.3 Kampeermiddel bij een woning**
> Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 pipowagen~~ ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

Motie 5. Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar

Toelichting

Bij de begrippenlijst van het paraplubestemmingsplan wordt bij een reëel agrarisch bedrijf bij de criteria inkomen en arbeidsinzet een 'of' criterium gebruikt (zie blz. 15, van Ontwerpplan):

'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.'*

De achterliggende reden is steeds benoemd in de stukken (zie hier): voor schapenhouders is het vaak lastig om aan het inkomenscriterium te voldoen. Doel van het kamperen bij de boer is dat de nevenactiviteit 'kamperen bij de boer' een aanvulling is op het inkomen van agrarische bedrijven; niet voor zogenaamde hobbyboeren. Wij zijn het er mee eens dat bedrijfsmatige schapenhouders in staat moeten zijn om een boerencamping als aanvulling op het inkomen te exploiteren. Veel schapenhouders hebben het moeilijk en schapen zijn iconisch voor Texel. Om die reden is bij het

Reparatieplan Buitengebied Texel ervoor gekozen in de definitie van reëel agrarisch bedrijf het ‘en/of’ criterium op te nemen (in het oorspronkelijke plan was dit alleen ‘en’). Die keuze heeft naar onze mening tot ongewenste effecten geleid.

Wij vinden het daarom niet wenselijk om dat ‘of’ criterium nog langer te hanteren en daarmee voor alle agrarische bedrijven te laten gelden. Daarom stellen wij voor dit ‘of’ criterium weer te schrappen en op te nemen dat voor schapenhouders een uitzondering kan worden gemaakt op het criterium van een redelijk inkomen. Dit betekent een aanpassing van de definitie van reëel agrarisch bedrijf en een toevoeging aan de regels voor kamperen bij de boer.

De uitzondering geldt dan voor een agrarisch bedrijf die geheel dan wel in hoofdzaak gericht is op het houden/fokken van schapen en minimaal 250 fok- of melkschapen heeft.

Vandaar deze motie:

Roept college op

- In het paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel de volgende definitie op te nemen voor
  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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
  Met daarbij ook dit:
  In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning ook worden verleend als er geen sprake is van een ‘redelijk’ inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.
- Aan artikel 3.1.1 kamperen bij de boer het volgende toe te voegen:
  ‘Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf’.

Conclusie

Een uitvoerbare motie zoals beschreven.

Ambtelijke wijzigingen:

Wijzigen van de definitie:

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.

Wijzigen 3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 onder g. De omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

3.1.1 h. (en opnieuw nummeren) Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

Opnemen in de toelichting

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

Motie 6. Maximaal 20% verstenen per kampeerterrein

Toelichting

Wij willen ook dat verdere “verstening” binnen de perken blijft. Maar we zijn er niet voor om het verstenen helemaal aan banden te leggen; wij kiezen voor het maximeren van verstening van kampeerterreinen te maximeren. Ook wij willen op basis van de Texelse Kernwaarden dat verdere “verstening” van het eiland binnen de perken blijft. Daarbij zijn wij er niet voor om het “verstenen”/ omzetten van kampeerplaatsen naar verblijfsrecreatieve bouwwerken helemaal aan banden te leggen en kiezen ervoor “verstening” van kampeerterreinen te maximeren.

Wij zijn uitgekomen op een percentage van 20%, waarbij er voor uitbaters nog een beetje bewegingsruimte is maar toch ook voorkomen wordt dat een heel kampeerterrein wordt opgekocht en zijn kampeerfunctie geheel verliest (zoals bij camping De Driehoek gebeurd is, bijvoorbeeld). Om een beeld te krijgen wat de effecten van deze motie zijn, is een rekenmodel opgesteld waarin concreet zichtbaar gemaakt is wat de effecten zijn bij het toestaan van 20% verstening per kampeerterrein.

Roept het college op

in de regels van het Paraplu bestemmingsplan op te nemen dat voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen bestemde locaties een maximum percentage van 20% 'verstening'/omzetting geldt van de nog niet naar verblijfsrecreatieve bouwwerken omgezette slaapplaatsen ter plaatse.

Conclusie

Uitvoering van de motie blijft in de ogen van het college aanzienlijke juridische en planschaderisico’s met zich meebrengen. Het gaat immers om het wijzigen van bestaande rechten. Vandaar dat het college de uitvoering in een eerdere fase heeft ontraden.

De raad heeft op 10 juli 2024 een aangepaste motie aangenomen en daarmee aangegeven dat zij zich bewust is van mogelijk onvoorziene uitgaven voor juridische ondersteuning en eventuele uitbetaling nadeelcompensatie. Dit financiële risico wordt in de paragraaf ‘nieuwe ontwikkelingen’ van de programmabegroting 2025 genoemd.

Mening van bureau Rho (zie ook BIJLAGE 9)

a. De uitvoering van deze bepaling is heel lastig en kan risico’s of fouten met zich meebrengen. Elke keer als een aanvraag komt voor omzetting moet worden vastgesteld wat bestaand is en welke ruimte er nog is (‘wat staat er allemaal op het terrein)’.

b. De kans bestaat dat deze regel in een beroepsprocedure bij de Raad van State onderuit wordt gehaald vanwege het ontbreken van een deugdelijke grondslag (motivatie/onderbouwing). De bewoording in de motie gaat voorbij aan het feit dat we ruimtelijk relevante regels moeten hebben; de wens om niet verder te verstenen wordt door de al verplichte landschappelijke inpassing (de ten minste 7,0m brede boomsingel rondom recreatie terreinen) onderuit gehaald: de ‘gebouwde logiesvormen’ staan immers niet in het zicht.

Het begrip ‘bestaand’

In de Texelse bestemmingsplannen wordt voor bouw onder het begrip ‘bestaand’ de situatie verstaan per datum ter inzagelegging van het Ontwerp bestemmingsplan, in dit geval 30 januari 2023. Het overgangsrecht voor gebruik gaat echter uit van datum vaststelling van het Parapluplan.

Als tussen 30 januari 2023 en voor de vaststelling van het parapluplan plekken voor kampeermiddelen zijn omgezet in stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen en/of familiehuizen, worden deze als legaal beschouwd in het kader van het overgangsrecht, ook al zijn daarmee de grenzen van maximaal 20% overschreden.

Duidelijkheid over het ‘bestaande’ aantal blijft nodig. De geplaatste stacaravans/ chalets worden echter vaak niet gemeld. Voor de bouw van zomerhuizen en familiehuizen waren blijft een omgevingsvergunning nodig, de aangevraagde aantallen en de datum van de beschikking van deze initiatieven zijn bekend.

Om die duidelijkheid te verkrijgen zal voor 15 maart 2025 controle plaatsvinden van de aantallen slaapplaatsen in nog niet ‘gebouwde logiesvormen’ c.q. op plekken voor kampeermiddelen. Een peildatum in de toekomst wordt daarmee bepaald, waarbij we voor die datum inzichtelijk krijgen wat er feitelijk staat. Dat wordt vastgelegd en is dan het uitgangspunt voor het bepalen van de 20%.

De berekening van de maximaal 20%
De motie focust zich op het beperken van omzetting van kampeerplekken. Volgens de motie mag maximaal 20% van de aanwezige slaapplaatsen op plekken voor kampeermiddelen worden gebruikt voor omzetting. Omzetting van stacaravans/chalets naar bijvoorbeeld zomerhuizen, blijft mogelijk.

Voorbeeld 1.
Een recreatiebedrijf met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' heeft volgens het bestemmingsplan 310 recreatieve slaapplaatsen. Dat zijn nu 60 kampeerplaatsen, 20 stacaravans/chalets en 10 zomerhuizen.

Dit terrein kan maximaal 20% van de 310 slaapplaatsen minus de 'al omgezette' 130 slaapplaatsen (20 x 4 + 10 x 5) is 180 slaapplaatsen (de 60 kampeerplekken) omzetten naar nieuwe stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten en/of nieuwe zomer- en familiehuizen. De 20% van 180 is 36 slaapplaatsen, goed voor maximaal 9 stacaravans/chalets of maximaal 7 zomerhuizen.

Voorbeeld 2.
Een recreatiebedrijf met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' mag volgens het bestemmingsplan 560 slaapplaatsen inrichten. Daarvan zijn nu 300 slaapplaatsen voor kampeermiddelen (100 kampeerplekken), 160 slaapplaatsen in 40 bestaande stacaravan/chalets en 100 slaapplaatsen in 20 bestaande zomerhuizen.

Dat betekent dat van de 560 totaal bestemde slaapplaatsen (min 160 chalet-slaapplaatsen en 100 zomerhuis-slaapplaatsen), er maximaal 20% van de 300 slaapplaatsen beschikbaar zijn voor omzetting naar 'verblijfsrecreatieve bouwwerken'. Die 20% van 300 kunnen bijvoorbeeld worden ingezet voor maximaal 12 zomerhuizen, ten laste van 20 kampeerplekken.

De eisen bij omzetting
1. De eis van landschappelijke inpassing

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor omzetting zal worden getoetst aan het bestemmingsplan en geldt de eis van landschappelijke inpassing (dat wil zeggen dat de plaatsing c.q. bouw pas kan beginnen als een boomsingel van ten minste 7,0 m breed en minimaal 2 m hoog aanwezig is).

2. De eis van een concreet plan voor verduurzaming

We hebben de VVD in een antwoord beloofd ook d.m.v. een second opinion (via Rho) te laten kijken naar de juridische formulering en handhaafbaarheid van de eis van verduurzaming bij omzetting.

De essentie van de conclusie van Rho: je stelt voorwaarden die nog niet zijn uitgewerkt. Deze voorwaarden moeten voldoende duidelijk en handhaafbaar zijn en ook ruimtelijk relevant. Ten aanzien van dit laatste onderdeel wordt geconcludeerd dat natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit, circulariteit en klimaat-adaptie geen ruimtelijk relevante eisen zijn waar je eisen aan mag stellen in een bestemmingsplan. Dat mag wel in een Omgevingsplan of een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (CHW-bestemmingsplan), maar van dat laatste is hier geen sprake.

Voorgaande is voor het college reden om het paraplubestemmingsplan gewijzigd aan de raad voor te leggen. Deze wijziging op dit onderdeel bestaat dan uit het volgende:

- het toegevoegde lid 5.3.2.d. (over de eis van een concrete plan voor verduurzaming) geheel te schrappen;
- in de toelichting bij het parapluplan op te nemen 'dat het tot de maatschappelijke verantwoordelijkheid van elke ondernemer hoort dat de ondernemer het voortschrijdend inzicht met betrekking tot verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit meeweegt in gebouwOntwerp, terreindeling en landschappelijke inpassing, ook als manier om in te spelen op de groeiende vraag bij consumenten';
- in de Omgevingsvisie en/of Programma's (met bijvoorbeeld doelstellingen of kaders) richting te geven aan genoemde onderwerpen en vervolgens in het omgevingsplan hiervoor concrete regels te stellen.

Ambtelijke wijzigingen
Dit vraagt toevoeging in de Toelichting op pagina 5 bovenaan onder 3.1:

Het omzetten van het aantal slaapplaatsen in nieuwe stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen ('nieuw' als in een hoger aantal dan het bestaande aantal) kan maximaal 20% bedragen van het volgens het bestemmingsplan toegestane aantal slaapplaatsen op dat terrein, minus de al naar stacaravans/ chalets, blokhutten en zomer- en familiehuizen omgezette slaapplaatsen, met een omgevingsvergunning en een concreet inrichtingsplan conform de voorwaarden. Het maximum aantal totaal

toegestane slaapplaatsen per terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan via de maatvoering op de verbeelding 'maximum aantal recreatieve slaapplaatsen'. Deze 20% regel gaat gelden als het parapluplan in werking treedt.

De volgende aanvulling voor 5.3:

5.3 Verblijfsrecreatieve terreinen

5.3.1 Bestemmingsomschrijving
Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, zijn de volgende recreatieve verblijven toegestaan:

a. kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen en tenthuizen;
b. bestaande stacaravans/chalets;
c. bestaande blokhutten;
d. bestaande zomerhuizen;
e. bestaande familiehuizen.

De aanpassing van 5.3.2:

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

(opnieuw nummeren) Het gezamenlijke aantal recreatieve slaapplaatsen in *nieuwe* stacaravans/chalets, *nieuwe* blokhutten, *nieuwe* zomerhuizen en *nieuwe* familiehuizen bedraagt per terrein met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' niet meer dan 20% van het totale aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, daarvan afgetrokken het *bestaande* aantal recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. Hierbij zijn de regels voor normtelling, plaatsingsdichtheid en landschappelijke inpassing onverkort van toepassing.

Motie 7. Omgekeerde dennenappel

Toelichting
Met de vaststelling van het Parapluplan komt er meer duidelijkheid over wat er wordt toegestaan bij de diverse verblijfsrecreatieve categorieën. Ook voor kampeerboeren en recreatie-kampeer-terreinen wordt dit helder, en dat met een positief Advies van de Klankbordgroep. Wij vinden die beiden categorieën zeer belangrijk voor het divers houden van het aanbod op Texel. Kamperen biedt ook voor de mensen met een kleinere beurs ook op Texel mogelijkheden. De Klankbordgroep heeft daarnaast een advies geformuleerd over *innovatieve kampeerervaringen*. Zij stellen dat door in te spelen op een dynamische markt een gediversifieerd aanbod verzorgd kan worden. Een gevleugelde uitspraak is het voorbeeld van een kampeermiddel in de vorm van een Omgekeerde Dennenappel. In dit Parapluplan definiëren we wat kampeermiddelen en tenthuizen zijn, maar vernieuwingen in kampeerland, die kunnen we niet voorzien. Daarom vinden we dat een mogelijkheid tot experimenteren op kampeerterreinen mogelijk moet zijn, zonder het karakter van die terreinen negatief te beïnvloeden en zonder het landschap en de kernwaarden aan te tasten. Om het met de Texelprincipes te zeggen: We moeten vertrekken vanuit Natuur en Landschap, meebewegen met de seizoenen, maar ook blijven Jutten en Pionieren. Vandaar deze motie.

Roept het college op
1. Pilots voor innovatieve vormen van kamperen toe te staan voor 5 jaar bij recreatie- kampeerterreinen, alleen tijdens het kampeerseizoen, en er zorg voor te dragen dat de pilots een positieve impact hebben op de kernwaarden en natuur en landschap. Dit, met input van de sector.
2. Hierbij te borgen dat t.b.v. een pilot voor een innovatieve kampeervorm een maximum geldt van 10% van het aantal slaapplaatsen dat het recreatieterrein heeft.
3. Elke pilot te evalueren. Eerst na 3 jaar tussentijds, zodat bijsturing – indien nodig - mogelijk is, en na 5 jaar een definitieve evaluatie, waarna de resultaten voorgelegd worden aan de raad.

Conclusie
Als het innovatieve kampeermiddel een kampeermiddel is zoals omschreven in de definities, dan is het innovatieve kampeermiddel gewoon toegestaan. Daarvoor hoeft geen pilot te worden gestart.

Bij nieuwe verschijningsvormen van kampeermiddelen, anders dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan benoemd, kan een pilot helpen. Het college ziet dan graag de betrokkenheid van de Klankbordgroep bij het opzetten van de pilot en het adviseren aan het college over de nieuwe vormen van logiesmogelijkheden en de argumentatie waarom deze niet kunnen vallen onder de bestaande definities in de bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan.

Consequenties
- *Buiten het parapluplan om*

Een pilot in de 2e Uitvoeringsagenda waarin innovatieve ideeën worden verkend (die buiten de huidige definitie en kenmerken/eigenschappen van een tent, caravan of camper vallen) gebeurt buiten het parapluplan. In die pilot kunnen de aangegeven kaders worden opgenomen: 'een mogelijkheid tot experimenteren (..), zonder het karakter van die terreinen negatief te beïnvloeden en zonder het landschap en de kernwaarden aan te tasten'.

- *Overal? Is beleid*

De consequentie is ook dat als op alle plekken waar kampeermiddelen mogen staan, dan ook vernieuwende vormen van tenten, caravans en campers mogen staan. Willen we 'omgekeerde dennenappels' op alle plekken waar kampeermiddelen zijn toegestaan? Dus bij kamperen bij de boer, stolpen, woning in het buitengebied en op alle 'Recreatie – Kampeerterreinen'?

De wens van ondernemers die een 'Recreatie – Kampeerterrein' hebben om (bijvoorbeeld) een 'omgekeerde dennenappel' als - innovatief kampeermiddel - te kunnen plaatsen, was juist om zich te kunnen onderscheiden van bijvoorbeeld het aanbod bij kamperen bij de boer.

Het verschil tussen kamperen bij de boer (een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf) en de bedrijven wiens kampeerterrein het enige verdienmodel is (met de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein') verdwijnt zo. De vraag is hoe een 'Recreatie – Kampeerterrein' zich dan nog kan onderscheiden.

De afspraak tussen de kampeerboeren/VTKB en HISWARECRON over een logische verdeling van het type kamperen komt hierdoor ook in het geding: kamperen bij de boer sluit aan bij het aanbod: het basic kamperen met een eigen kampeermiddel, passend op een agrarisch bedrijf, terwijl de Recreatie – Kampeerterreinen zich meer op het luxere aanbod richten. Of willen (en kunnen) we de innovatieve vormen verbieden op terreinen voor kamperen bij de boer?

Onder: overzicht van het aantal kampeerterreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterreinen' op Texel met het in op de verbeelding in het bestemmingsplan toegestane aantal slaapplaatsen:

Bedrijf			aantal slaapplaatsen als kampeerterrein	in aantal kampeerplekken
Kogerstrand		de Krim	3.736	1.245
Loodsmansduin	deels	de Krim	1.845	615
De Robbenjager	deels		405	135
Woud			501	167
Sluftervallei	deels	Landal	255	85
NKTC De Slufter		NKTC	240	80
De Shelter		de Krim	210	70
			7.192	2.397

3. 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 bestemmings-vlak. 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 (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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

6.1.1. *Bestaande logies met ontbijt*
Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

6.1.2. *Logies met ontbijt*
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 kampeerders van pipowagens. Ook vragen zij zich af of campings pipowagens mogen verhuren.

Reactie gemeente

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:
1.20 pipowagen
'een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter'.
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning
Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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 slaapplaatsen naar 2 slaapkamers en 4 slaapplaatsen 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 uitsterfregeling voor 3 kamers aan te bieden en 6 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen op het eiland niet te laten toenemen en (b) om de door bewoners/buren ervaren overlast in de kernen door gasten van logies met ontbijt-locaties te verminderen. Vandaar dat beperking van het aantal slaapplaatsen 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 slaapplaatsen is niet nodig; 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van

langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 Paraplubestemmingsplan 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 Paraplubestemmingsplan 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 slaapplaatsen naar 2 slaapkamers en 4 slaapplaatsen voor logies met ontbijt zorgt voor ernstige financiële consequenties. De gemeente kan een verzoek tot planschade verwachten.

Reactie gemeente

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

   Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve ~~rand~~voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.
4. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Standpunt

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

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 ‘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 constateert 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

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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 en motie aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.18 vast kampeermiddel
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;
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 buren 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 slaapplaatsen per zomerhuis en familiehuis. Veel zomerhuizen (tot 100 m2) zouden nu al over meer dan 5 slaapplaatsen beschikken. Dergelijke overschrijdingen gelden volgens indiener ook voor familiehuizen (met normen van 10, 15 of 20 slaapplaatsen). Vandaar de aanbeveling om voor zomerhuizen van 70-100m2 een norm van 7 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 verstening 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 buren.
   - Indiener ziet graag de vaststelling van een maximum aantal slaapplaatsen 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 registeren van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen niet wordt overschreden.
   - In dat verband ziet indiener dat voor toezicht op uitvoering van regel 3.1.1.k een nauwkeurige openbare registratie van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 wanner 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 verstening niet alleen wordt gezien als de bouw van stenen zomerhuizen en familiehuizen 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 slaapplaatsen in de havens van Oudeschild. Ook deze dragen immers bij aan het maximumaantal van 45.000.

Reactie gemeente

1. *Omzetting op verblijfsrecreatieve terreinen*
   - Bij omzetting wordt getoetst (a) het maximaal aantal slaapplaatsen op het perceel, (b) het aantal aanwezige en het aantal te realiseren slaapplaatsen per zomerhuis en familiehuis en (c) aan de normtelling op basis van het aantal eenheden per logiesvorm per hectare en het aantal slaapplaatsen per logiesvorm.
   - De aanbeveling om voor zomerhuizen van 70-100m2 een norm van 7 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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. In het Parapluplan is de motie opgenomen getiteld ‘maximaal 20% verstening’.
   - Dat de samenvoeging van zomerhuizen leidt tot ruimte voor een extra zomerhuis kan in sommige gevallen kloppen. Dan moet echter het maximumaantal slaapplaatsen 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. Indien slechts 4 slaapplaatsen beschikbaar zijn kan geen zomerhuis worden gebouwd.
   - Als door omzetting naar zomerhuizen en/of familiehuizen het aantal slaapplaatsen 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 toegekende recht in bestemmingsplannen maar ook vanwege de extra kosten. Inderdaad heeft een vergunningensysteem voordelen, o.a. om voorwaarden te kunnen stellen en om als buren 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 stolp 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 stolp 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 slaapplaatsen 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 x 5 x 67 = 670 recreatieve slaapplaatsen 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 familiehuis al het maximum oppervlak en de bijbehorende slaapplaatsennorm zijn vastgesteld.
   - Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'pipowagen is ook een kampeermiddel' is de definitie van pipowagen in het Parapluplan opgenomen evenals de regel dat een pipowagen een 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 slaapplaatsen bij kamperen bij de boer (2.760 feitelijke slaapplaatsen nu), is al als voorwaarde 11 opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2013.
   - Toezicht op het aantal slaapplaatsen 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 naseizoensplekken. 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 slaapplaatsen 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. Zoals bekend dienen alle recreatieterreinen met de bestemming 'Recreatie Kampeerterreinen' en 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' over een ten minste 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. Eén kampeermiddel bij woningen is bij recht toegestaan, dat wordt niet apart geregistreerd en daar is ook geen specifiek handhavingsbeleid voor. Begrijpelijk is dat indiener van mening is dat het totale aantal slaapplaatsen zou moeten worden bijhouden. Het afdwingen via de Huisvestingsverordening gaat echter niet voor de havens.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen en een pipowagen ook als kampeermiddel te zien.

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

De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

1.9 kampeermiddel

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel

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;

1.20 pipowagen

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

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

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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

Standpunt

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

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 ‘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 buren/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 roofbouw 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 omgevings-vergunning 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 buren c.q. bewoners in de dorpen bestaat, is moeilijk te koppelen aan exacte locaties, exacte tijdstippen, exacte aantallen autobewegingen, exacte geluidsoverschrijdingen, exacte parkeer-plekken, exacte momenten van inkijk 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.

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn

Zienswijze

Indieners hebben in 2021 een stolpboerderij 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 stolp 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 stolp 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 Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen

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

1.9 kampeermiddel

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

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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

Indieners 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 slaapplaatsen 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, innovatieve kampeermiddelen en pipowagens zijn toegestaan). 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

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Een pipowagen kan ook een ‘vast kampeermiddel’ zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:
1.20 pipowagen

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

1.9 kampeermiddel

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

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal

Zienswijze

Indiener geeft aan dat belanghebbende wil weten of het Ontwerpplan 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 slaapplaatsen op het terrein in andere logiesvormen. Indien laatstgenoemde slaapplaatsen 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 Parapluplan worden de mogelijkheden verduidelijkt, op terreinen voor kamperen bij de boer zijn alleen kampeermiddelen toegestaan (zijnde tenten, caravans, campers en pipowagens), geen 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 slaapplaatsen te maximeren maar ook de ‘echte’ bedden te tellen. In dat verband wijst indiener op de in de rechtbank houdbare systematiek van de normtelling van slaapplaatsen. 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 slaapplaatsen is voor Texel gemaximeerd op 45.000 en voor de verblijfsrecreatieve bestemmingen ‘Kampeerterreinen’, 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 omzettingsplannen 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 slaapplaatsen. Op ruimtelijkeplannen.nl kan iedereen inzien welk aantal slaapplaatsen 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 drukkere 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp

Zienswijze

Bij indiener is in 2016 een zomerwoning vervangen en in 2019 een oude stolp door een nieuwe met 4 recreatie-appartementen. Vandaar dat in de afgelopen jaren het equivalent van 1x3 + 4x5 slaapplaatsen (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 plaatsen te mogen groeien.

Reactie gemeente

Het totaal aantal kampeer- en slaapplaatsen is gemaximeerd. De 15 kampeerplekken geven recht op 15x3 = 45 slaapplaatsen in totaal, zijnde de optelsom van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen: 20 slaapplaatsen in de appartementen, 5 in de recreatieve opstal en 21 slaapplaatsen bij kamperen bij de boer. Door afrondingsverschillen is dit feitelijk 1 slaapplaats meer dan bij collega's met alleen kamperen bij de boer. Daardoor ontbreekt de basis om de gevraagde groei met 11 kampeerplaatsen of 33 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen, 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 buiten dit Parapluplan 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 '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 familiehuizen 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 slaapplaatsen 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 gaf met haar amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ van 14 december 2022 gehoor 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.

De op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘maximaal 20% verstenen’ stelt een maximum in de omzetting van 20% van het aantal kampeerplaatsen. Het amendement van december 2022 wordt in feite vervangen door de recente ‘maximaal 20%’ motie die het college als amendement beschouwd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De motie ‘maximaal 20% verstening’ is leidend bij omzetting op ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Ook naar aanleiding van een motie op 10 juli 2024 is de definitie van ‘kampeermiddel’ gewijzigd.

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;
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 slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.
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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. Het gezamenlijke aantal recreatieve slaapplaatsen in *nieuwe* stacaravans/chalets, *nieuwe* blokhutten, *nieuwe* zomerhuizen en *nieuwe* familiehuizen bedraagt per terrein met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' niet meer dan 20% van het totale aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak, zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, daarvan afgetrokken het *bestaande* aantal recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. Hierbij zijn de regels voor normtelling, plaatsingsdichtheid en landschappelijke inpassing onverkort van toepassing.
b. Van het aantal recreatieve slaapplaatsen dat nog niet in een gebouwde vorm als accommodatie op het terrein aanwezig is, mag nog 20% ontwikkeld worden naar een gebouwde vorm (zijnde stacaravan/chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis). De aantallen in bijlage 2 zijn hierbij maatgevend.
c. Het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
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';

5.1.3. *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 Paraplupplan 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

6.1.1. *Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

6.1.2. *Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

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 de 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 handhaafbaar 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 inkijk vanuit logies met ontbijt-kamers in de tuin van de buren. Het algemeen belang (van buren 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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.

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 parkeerruimte. 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 hebben 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van

langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 buren. 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 duurder 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen. 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 (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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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.

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen, 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

61. Zaaknummer 3335467 - Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het Paraplupplan. Drie kamers voor logies met ontbijt met 6 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 karakteristieke 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 hoofdinkomen) 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 slaapplaatsen voor kamperen bij de boer en het gestelde maximumaantal slaapplaatsen 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 slaapplaatsen is aan de gemeenteraad. In het TTP hebben we besloten de grenzen zijn bereikt. Dat zou pleiten voor het verlagen van het maximumaantal slaapplaatsen 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 slaapplaatsen over de bestaande bedrijven (nu 2.760 slaapplaatsen 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’; oftewel een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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'; oftewel een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Een pipowagen kan ook een ‘vast kampeermiddel’ zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:
1.20 pipowagen
’een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter’.
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning
Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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 slaapplaatsen, inclusief die in de haven van Oudeschild. Ook zouden de grotere zomerhuizen (tot 70 m2) qua normering omhoog moeten naar 7 slaapplaatsen. 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 buren 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 slaapplaatsen 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 Paraplubestemmingsplan 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 ten minste 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Een pipowagen kan ook een ‘vast kampeermiddel’ zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen

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

1.9 kampeermiddel

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

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

70. Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg)

Zienswijze

De indiener is 3e 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 nieuwe 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 omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).

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 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 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.
De gemeenteraad gaf met haar amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ van 14 december 2022 gehoor 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.

De op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘maximaal 20% verstenen’ stelt een maximum in de omzetting van 20% van het aantal kampeerplaatsen. Het amendement van december 2022 wordt in feite vervangen door de recente ‘maximaal 20%’ motie die het college als amendement beschouwd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De motie ‘maximaal 20% verstening’ is leidend bij omzetting op ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Ook naar aanleiding van een motie op 10 juli 2024 is de definitie van ‘kampeermiddel’ gewijzigd.

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;
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 slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Het gezamenlijke aantal recreatieve slaapplaatsen in *nieuwe* stacaravans/chalets, *nieuwe* blokhutten, *nieuwe* zomerhuizen en *nieuwe* familiehuizen bedraagt per terrein met de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’ niet meer dan 20% van het totale aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak, zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, daarvan afgetrokken het *bestaande* aantal recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. Hierbij zijn de regels voor normtelling, plaatsingsdichtheid en landschappelijke inpassing onverkort van toepassing.
b. Van het aantal recreatieve slaapplaatsen dat nog niet in een gebouwde vorm als accommodatie op het terrein aanwezig is, mag nog 20% ontwikkeld worden naar een gebouwde vorm (zijnde stacaravan/chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis). De aantallen in bijlage 2 zijn hierbij maatgevend.
c. Het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
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’;

5.1.3. *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 overgangsperiode van 3 jaar. Gewezen wordt op het feit dat het willen laten vervallen van de bestaande omzettingsmogelijkheden zich niet verenigd 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 totaalaantal 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 topdrukte 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 neem taan 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 voorgenomen 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 totaalaantal 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 overgangsperiode van 3 jaar onredelijk kort. In het TTP wordt gesproken over een overgangsperiode 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 slaapplaatsen 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 afwijkingsmogelijkheid van artikel 5.3.2 is onduidelijk. Uit de bepaling volgt namelijk niet of sprake is van een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsmogelijkheid 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 ban het Ontwerp geen zomerhuizen en familiehuizen meer worden gebouwd (als daardoor het aantal slaapplaatsen 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 omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad gaf met haar amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 gehoor 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.

De op 10 juli 2024 aangenomen motie 'maximaal 20% verstenen' stelt een maximum in de omzetting van 20% van het aantal kampeerplaatsen. Het amendement van december 2022 wordt in feite vervangen door de recente 'maximaal 20%' motie die het college als amendement beschouwd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De motie ‘maximaal 20% verstening’ is leidend bij omzetting op ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Ook naar aanleiding van een motie op 10 juli 2024 is de definitie van ‘kampeermiddel’ gewijzigd.

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;
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 slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Het gezamenlijke aantal recreatieve slaapplaatsen in *nieuwe* stacaravans/chalets, *nieuwe* blokhutten, *nieuwe* zomerhuizen en *nieuwe* familiehuizen bedraagt per terrein met de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’ niet meer dan 20% van het totale aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak, zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, daarvan afgetrokken het *bestaande* aantal recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. Hierbij zijn de regels voor normtelling, plaatsingsdichtheid en landschappelijke inpassing onverkort van toepassing.
b. Van het aantal recreatieve slaapplaatsen dat nog niet in een gebouwde vorm als accommodatie op het terrein aanwezig is, mag nog 20% ontwikkeld worden naar een gebouwde vorm (zijnde stacaravan/chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis). De aantallen in bijlage 2 zijn hierbij maatgevend.
c. Het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
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’;

5.1.3. *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-Verblijfsrecreatieve 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’. 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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen..

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan. 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 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 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 slaapplaatsen 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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 omzettings-mogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/chalet, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad gaf met haar amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ van 14 december 2022 gehoor 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.

De op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘maximaal 20% verstenen’ stelt een maximum in de omzetting van 20% van het aantal kampeerplaatsen. Het amendement van december 2022 wordt in feite vervangen door de recente ‘maximaal 20%’ motie die het college als amendement beschouwd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De motie ‘maximaal 20% verstening’ is leidend bij omzetting op ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Ook naar aanleiding van een motie op 10 juli 2024 is de definitie van ‘kampeermiddel’ gewijzigd.

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 slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. Het gezamenlijke aantal recreatieve slaapplaatsen in *nieuwe* stacaravans/chalets, *nieuwe* blokhutten, *nieuwe* zomerhuizen en *nieuwe* familiehuizen bedraagt per terrein met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' niet meer dan 20% van het totale aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak, zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, daarvan afgetrokken het *bestaande* aantal recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. Hierbij zijn de regels voor normtelling, plaatsingsdichtheid en landschappelijke inpassing onverkort van toepassing.
b. Van het aantal recreatieve slaapplaatsen dat nog niet in een gebouwde vorm als accommodatie op het terrein aanwezig is, mag nog 20% ontwikkeld worden naar een gebouwde vorm (zijnde stacaravan/chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis). De aantallen in bijlage 2 zijn hierbij maatgevend.
c. Het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
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';

5.1.3. *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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 en pipowagens) kunnen worden geplaatst 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 bij kamperen bij de boer 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.

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.18 vast kampeermiddel
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;
1.20 pipowagen

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf

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.

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 dissel 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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

   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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

   Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.18 vast kampeermiddel
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;
1.20 pipowagen

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 parkeerruimte 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 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. 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 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 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 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 met tafelmodel koelkast 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 m^2, waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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 slaapplaatsen 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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet.

Reactie gemeente

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van

langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

84. Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de teruggang van 6 slaapplaatsen in 3 kamers naar 4 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 raadsvraag) 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 Paraplubestemmingsplan.

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 slaapplaatsen. 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 meer 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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen',

'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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

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

dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft **en** een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is

gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
c. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 overgangsperiode. 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 buren. 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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/woon-eenheid 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 er vanuit dat naast de eis van ondergeschiktheid ook het maximumaantal per woning te verhuren kamers (3) en het maximumaantal slaapplaatsen (6) als bekend verondersteld mag worden.

Reactie gemeente

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 piekdrukte 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 Verblijfsrecreatie 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.

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd

mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen',

'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van

langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 vakantieperioden 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 slaapplaatsen 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 natuurbeleving.

Reactie gemeente

De gezamenlijke 9 groepsaccommodaties maken deel uit van de geschiedenis van het toerisme op Texel. De raad heeft begrip voor de wens om een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties toe te staan, met een gelijkblijvend totaalaantal slaapplaatsen per locatie. Buiten dit parapluplan om zal daarom, ten gevolge van de op 10 juli 2024 aangenomen motie getiteld ‘slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen’ een pilot worden opgezet als onderdeel van de 2e Uitvoeringsagenda Toerisme, in nauw overleg met de Klankbordgroep.

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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1): voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige)

verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen. 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 Paraplubestemmingsplan. 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 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 ‘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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 heeft zich met de aangenomen motie op 10 juli 2024 begripvol getoond voor de zienswijze. De motie 'Omgekeerde dennenappel' roept op een meerjarige pilot op te zetten, buiten het Parapluplan om, en daarbij de de Klankbordgroep te betrekken. Het gaat in de pilot met name om kampeermiddelen die niet (duidelijk) onder de definitie van kampeermiddel vallen.

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

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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan. 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 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 '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 Paraplubestemmingsplan. Daarover heeft de organisatie enkele opmerkingen:

- Het begrip 'tenthuizen' is te beperkt om te kunnen voldoen aan ontwikkelingen in de kampeermarkt. Behoefte 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 hoofdinkomsten 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:
  - Van de 44.000 slaapplaatsen zijn ruim 11.000 verbonden aan kampeerplaatsen die niet voor omzetting in aanmerking komen. Deze plekken blijven beschikbaar voor mensen met een kleine beurs.
  - De 7.000 slaapplaatsen die maximaal voor omzetting in aanmerking komen leiden tot een verdunning van het aantal gasten op hetzelfde moment en daarmee tot een lagere piekdrukte.
  - 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.

- 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.
- 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 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).

De gemeenteraad gaf met haar amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ van 14 december 2022 gehoor 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.

De op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘maximaal 20% verstenen’ stelt een maximum in de omzetting van 20% van het aantal kampeerplaatsen. Het amendement van december 2022 wordt in feite vervangen door de recente ‘maximaal 20%’ motie die het college als amendement beschouwd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De motie ‘maximaal 20% verstening’ is leidend bij omzetting op ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Ook naar aanleiding van een motie op 10 juli 2024 is de definitie van ‘kampeermiddel’ gewijzigd.

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;
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 slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Het gezamenlijke aantal recreatieve slaapplaatsen in *nieuwe* stacaravans/chalets, *nieuwe* blokhutten, *nieuwe* zomerhuizen en *nieuwe* familiehuizen bedraagt per terrein met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' niet meer dan 20% van het totale aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak, zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, daarvan afgetrokken het *bestaande* aantal recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. Hierbij zijn de regels voor normtelling, plaatsingsdichtheid en landschappelijke inpassing onverkort van toepassing.
b. Van het aantal recreatieve slaapplaatsen dat nog niet in een gebouwde vorm als accommodatie op het terrein aanwezig is, mag nog 20% ontwikkeld worden naar een gebouwde vorm (zijnde stacaravan/chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis). De aantallen in bijlage 2 zijn hierbij maatgevend.
c. Het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
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';

5.1.3. *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 slaapplaatsen. Gewezen wordt ook op de onmogelijkheid van een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Reactie gemeente

Het verplaatsen van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen wordt verdeeld over de actieve boerencampings. Omdat de boerencamping, al is die ondergeschikt aan het boerenbedrijf, toch belangrijk is voor het bestaan.

Reactie gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen en een pipowagen ook als kampeermiddel te zien bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 – Verblijfsrecreatieve terreinen' het aantal van 30 recreatieve slaapplaatsen 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 2e Reparatieplan is logies met ontbijt op deze locatie (met een recreatie-bestemming) 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 gaf met haar amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 gehoor 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.

De op 10 juli 2024 aangenomen motie 'maximaal 20% verstenen' stelt een maximum in de omzetting van 20% van het aantal kampeerplaatsen. Het amendement van december 2022 wordt in feite vervangen door de recente 'maximaal 20%' motie die het college als amendement beschouwd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De motie 'maximaal 20% verstening' is leidend bij omzetting op 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Ook naar aanleiding van een motie op 10 juli 2024 is de definitie van 'kampeermiddel' gewijzigd.

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;
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 slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Het gezamenlijke aantal recreatieve slaapplaatsen in *nieuwe* stacaravans/chalets, *nieuwe* blokhutten, *nieuwe* zomerhuizen en *nieuwe* familiehuizen bedraagt per terrein met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' niet meer dan 20% van het totale aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak, zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, daarvan afgetrokken het *bestaande* aantal recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. Hierbij zijn de regels voor normtelling, plaatsingsdichtheid en landschappelijke inpassing onverkort van toepassing.
b. Van het aantal recreatieve slaapplaatsen dat nog niet in een gebouwde vorm als accommodatie op het terrein aanwezig is, mag nog 20% ontwikkeld worden naar een gebouwde vorm (zijnde stacaravan/chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis). De aantallen in bijlage 2 zijn hierbij maatgevend.
c. Het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
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';

5.1.3. *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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

4. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen van de regels uit het Ontwerp Paraplubestemmingsplan betreffen vooral kleine tekstuele aanpassingen zonder verandering van betekenis.

Ambtshalve wijziging 1
Identificatienummer in het Ontwerpplan
NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01.
Identificatienummer in het Parapluplan
NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01.

Ambtshalve wijziging 2
Definitie 1.7 caravan was in het Ontwerpplan
'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 Parapluplan
'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 3
Definitie 1.9 kampeermiddel in het Ontwerpplan
In de definitie van kampeermiddel staat 'Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet, een pipowagen of een tenthuis';
Definitie 1.9 kampeermiddel in het Parapluplan
Door de motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' van 10 juli 2024, dient 'een pipowagen' te worden toegevoegd aan de definitie: 'een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis';

Ambtshalve wijziging 4
Definitie 1.11 ondergeschikt was in het Ontwerpplan
'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 Parapluplan
'In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan';

Ambtshalve wijziging 5
Definitie 1.17 vast kampeermiddel was in het Ontwerpplan
'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 1.18 vast kampeermiddel is in het Parapluplan
'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 6
Definitie 1.18 zomerhuis was in het Ontwerpplan
'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 1.19 zomerhuis is in het Parapluplan
‘een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie’.

Ambtshalve wijziging 7
Definitie 1.20 pipowagen in het Ontwerp plan
Geen definitie voor pipowagen opgenomen.

Definitie 1.20 pipowagen is in het Parapluplan
‘een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter’.

Ambtshalve wijziging 8
Artikel 2.b was in het Ontwerpplan
‘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 Parapluplan
‘De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de in de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen’.

Ambtshalve wijziging 9
Artikel 2.c is nieuw in het Parapluplan
‘De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven..

Ambtshalve wijziging 10
Artikel 3.1.1.a in het Ontwerpplan
‘er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst’;

Artikel 3.1.1.a in het Parapluplan
‘er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent’;

Ambtshalve wijziging 11
Artikel 3.1.1.g was in het Ontwerpplan
‘de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn’;

Artikel 3.1.1.g is in het Parapluplan en toegevoegd n.a.v. motie
‘de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden’;

Ambtshalve wijziging 12
Artikel 3.1.1.h is nieuw in het Parapluplan en toegevoegd n.a.v. motie
‘Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf’;

Ambtshalve wijziging 13
Artikel 3.1.1.i was in het Ontwerpplan
‘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.i is in het Parapluplan
‘de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten’;

Ambtshalve wijziging 14
Artikel 4.1.1 was in het Ontwerpplan
‘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 15
Artikel 5.2.1 was in het Ontwerpplan
‘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 16
Artikel 5.3.1 c is nieuw in het Parapluplan
‘Bestaande blokhutten’

Ambtshalve wijziging 17
Artikel 5.3.2 e was in het Ontwerpplan
‘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’;
Artikel 5.3.2 f was in het Ontwerpplan
‘het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe’.
Artikel 5.3.2 g was in het Ontwerpplan
‘het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd’;

Artikelen 5.3.2 ea t/m g zijn in het Parapluplan hernummerd.

Ambtshalve wijziging 18
Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen in het Ontwerp plan
De lijst is geactualiseerd met de sinds de ter inzage legging vastgestelde (of nog in procedure zijnde) bestemmingsplannen.

Andere ambtelijke wijzigingen

Onduidelijkheid bestaat tussen het wel of niet toegestaan zijn van een koelkast bij logies met ontbijt omdat in de toelichting staat dat een koelkast niet zou zijn toegestaan. Daarom is:

- In de regels ‘tafelmodel koelkast’ opgenomen zodat overal gelijke werking.
- In de toelichting onder 3.3 op pagina 8 bij *Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie* het woord’ koelkast’ onder b. vervallen.

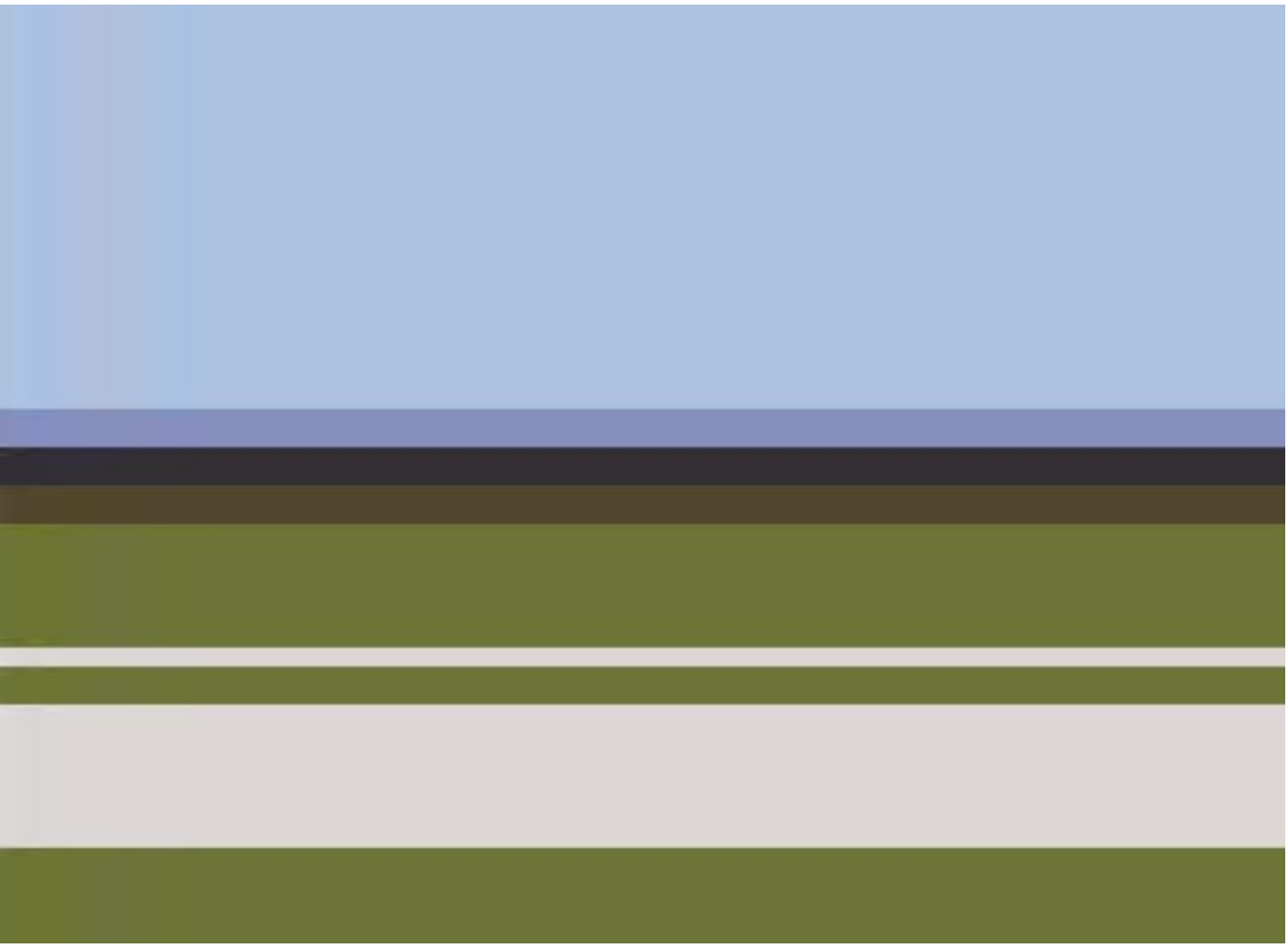
5. Het Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied is een onlosmakelijk deel van het bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Gemeente Texel

.txl

Nota van Zienswijzen



Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Team Beleid, November 2024

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 2

INLEIDING 5

1. TOEZEGGINGEN RAAD 7

2. DE AANGENOMEN MOTIES 9

3. ZIENSWIJZEN 18

1. Zaaknummer 3314103 - Burgwal 20, Den Burg 18
2. Zaaknummer 3316075 - Boslaan 71, Utrecht 19
3. Zaaknummer 3318654 - Postweg 201, De Cocksdorp 20
4. Zaaknummer 3319237 - Kikkerstraat 12, De Cocksdorp 20
5. Zaaknummer 3324456 - Boogerd 19, Den Burg 22
6. Zaaknummer 3324344 - Kogerstraat 17, Den Burg 22
7. Zaaknummer 3320522 - Kogerstraat 17, Den Burg 23
8. Zaaknummer 3319941 - Duinroosstraat 1, De Koog 24
9. Zaaknummer 3326853 - Boerderijcamping Noorderwaard, Oosterend 26
10. Zaaknummer 3327127 - Boerderijcamping de Vrije Vogel, Oudeschild 26
11. Zaaknummer 3327928 - Jachtlust Recreatie BV, De Cocksdorp 28
12. Zaaknummer 3329562 - Deze zienswijze is ingetrokken. 28
13. Zaaknummer 3330370 - St. Kernwaarden Texel (Den Hoorn) 29
14. Zaaknummer 3331993 - Stolpweg 35, Den Hoorn 33
15. Zaaknummer 3331991 - Groepsaccommodatie De Stolp (Stolpweg 35, Den Hoorn) 33
16. Zaaknummer 3331979 - Barentzstraat 47, Oudeschild 34
17. Zaaknummer 3332635 - Sluyscoog 56, Den Burg 35
18. Zaaknummer 3332623 - Gemachtigde namens B&B (De Koog) 35
19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn 37
20. Zaaknummer 3332398 - Herenstraat 61, Den Hoorn 38
21. Zaaknummer 3332189 - Eigenaren van een huisje op De Krim 39
22. Zaaknummer 3332078 - LTO Noord afdeling Texel (De Cocksdorp) 39
23. Zaaknummer 3331910 - Mokweg 4, Den Hoorn 40
24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal 40
25. Zaaknummer 3334686 - Bestuur van de Vereniging 10 voor Texel 41
26. Zaaknummer 3334010 - Warmoesstraat 81, Den Burg 41
27. Zaaknummer 3333628 - Watermunt 15, De Koog 42
28. Zaaknummer 3335315 - Gemachtigde namens B&B Duin en Zee (Ruijslaan 43, De Koog) 43
29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp 45
30. Zaaknummer 3335814 - Groepsverblijf Zwaluwhof (Mienterglop 39, De Koog) 45

31. Zaaknummer 3335816 - Camping Coogherveld (Kamperfoelieweg 3-7, De Koog) 46
32. Zaaknummer 3335823 - Postweg 125, De Cocksdorp 47
33. Zaaknummer 3335310 - Gemachtigde namens B&B (Ruigendijk 16a, De Koog) 48
34. Zaaknummer 3335307 - Gemachtigde namens B&B (Duinroosstraat 26, De Koog) 49
35. Zaaknummer 3335288 - Gemachtigde namens BnB (Klif 9, Den Hoorn) 51
36. Zaaknummer 3335277 - Gemachtigde namens B&B de Borage (Oosterend) 52
37. Zaaknummer 3335272 - Gemachtigde namens Maaikeduinweg 159, De Koog 54
38. Zaaknummer 3335264 - Derde partij namens Pontweg 26A, Den Hoorn 55
39. Zaaknummer 3335259 - Derde partij namens Klimpstraat 32, De Cocksdorp 57
40. Zaaknummer 3335247 - Gemachtigde namens Vereniging B&B Texel (Den Hoorn) 58
41. Zaaknummer 3335210 - Gemachtigde namens Vloedlijn 47, Den Burg 61
42. Zaaknummer 3335202 - Gemachtigde namens Skillepaadje 1, Den Burg 62
43. Zaaknummer 3335179 - Gemachtigde namens Kikkertstraat 17, De Cocksdorp 64
44. Zaaknummer 3335174 - Gemachtigde namens Ruijslaan 31, De Koog 65
45. Zaaknummer 3335539 - Gemachtigde namens De Dageraad 28, ‘t Horntje 67
46. Zaaknummer 3335534 - Gemachtigde namens Mienterglop 25c, De Koog 68
47. Zaaknummer 3335531 - Gemachtigde namens Epelaan 38, De Koog 68
48. Zaaknummer 3335522 - Gemachtigde namens Akenbuurt 18, De Burg 70
49. Zaaknummer 3335526 - Gemachtigde namens Zeekraal 6, De Koog 71
50. Zaaknummer 3335517 - Gemachtigde namens Pijpersdijk 2, De Koog 73
51. Zaaknummer 3335514 - Gemachtigde namens Weverstraat 104, Den Burg 74
52. Zaaknummer 3335511 - Gemachtigde namens Zeekraal 8, De Koog 76
53. Zaaknummer 3335506 - Gemachtigde namens Nieuweschild 8, Oosterend 76
54. Zaaknummer 3335503 - Gemachtigde namens Naalrand 11, Den Hoorn 78
55. Zaaknummer 3335500 - Gemachtigde namens Dorpsstraat 262, De Koog 79
56. Zaaknummer 3335496 - Gemachtigde namens Vismarkt 7a, Den Burg 81
57. Zaaknummer 3335491 - Gemachtigde namens verhuurder, De Cocksdorp 82
58. Zaaknummer 3335487 - Gemachtigde namens Noorder Haaks 1, Den Hoorn 84
59. Zaaknummer 3335475 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 21, De Koog 85
60. Zaaknummer 3335471 - Gemachtigde namens Strijbosstraat 30, De Koog 87
61. Zaaknummer 3335467 - Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg 88
62. Zaaknummer 3335222 - Hoofdweg 57, De Cocksdorp 90
63. Zaaknummer 3335175 - Vereniging Texelse Kampeerboeren (Den Burg) 90
64. Zaaknummer 3335172 - Hallerweg 33, Den Burg 92
65. Zaaknummer 3335044 - Oorsprongweg 72, De Cocksdorp 95
66. Zaaknummer 3334968 - Wilsterstraat 19, Den Burg 95
67. Zaaknummer 3334956 - Mokweg 31, Den Hoorn 96
68. Zaaknummer 3334591 - Stuifweg 11, Oosterend 96
69. Zaaknummer 3335987 - Laagwaalderweg 21, Oudeschild 98
70. Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg) 98
71. Zaaknummer 3335963 - Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp 99
72. Zaaknummer 3335890 - De Ruyterstraat 60, Oudeschild 102
73. Zaaknummer 3335801 - Slufterweg 200, De Cocksdorp 104
74. Zaaknummer 3335811 - Postweg 132, De Cocksdorp 106
75. Zaaknummer 3335671 - Vakantiepark De Bremakker (Tempelierweg 40, Den Burg) 106
76. Zaaknummer 3335543 - Strijbosstraat 26, De Koog 106

77. Zaaknummer 3334721 - Hoofdweg 106, De Cocksdorp 109
78. Zaaknummer 3336542 - Redoute 12, Den Hoorn 111
79. Zaaknummer 3336541 - Gerritslanderdijkje 1, Den Burg 113
80. Zaaknummer 3336538 - Schoonoordsingel 17, Den Burg 115
81. Zaaknummer 3336533 - Schoonoordsingel 17, Den Burg 116
82. Zaaknummer 3336095 - Maricoweg 25, Den Burg 118
83. Zaaknummer 3336092 - Maricoweg 25, Den Burg 119
84. Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg 121
85. Zaaknummer 3336084 - Molenstraat 78, Den Burg 122
86. Zaaknummer 3337347 - Nieuwlanderweg 101, De Waal 124
87. Zaaknummer 3337333 - Wintergroen 8, De Koog 124
88. Zaaknummer 3337320 - Limietweg 16, De Cocksdorp 126
89. Zaaknummer 3337122 - Burgerinitiatief Society 4.0 Texel (adres onbekend) 126
90 A. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild 126
90. B. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild 128
91. Zaaknummer 3336545 - Hollewal 40, Den Burg 129
92. Zaaknummer 3336990 - Maaikeduinweg 10, De Koog 131
93. Zaaknummer 3336632 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 3, De Koog 133
94. Zaaknummer 3336627 - Klif 37, Den Hoorn 134
95. Zaaknummer 3336621 - Kogerstraat in Den Burg 136
96. Zaaknummer 3336614 - Kadijksweg 19, De Waal 138
97. Zaaknummer 3336608 - Ruijslaan 61, De Koog 138
98. Zaaknummer 3336597 - Gemachtigde namens 4 partijen (Ruijslaan, De Koog) 140
99. Zaaknummer 3336566 - LTO Noord regio West (Zwolle) 141
100. Zaaknummer 3336405 - Watermunt 9, De Koog 143
101. Zaaknummer 3336398 - Vuurtorenweg 27, De Cocksdorp 145
102. Zaaknummer 3336382 - Kikkertstraat 75, De Cocksdorp 146
103. Zaaknummer 3336368 - Negen groepsaccommodaties op Texel 148
104. Zaaknummer 3336363 - Noordwester 45, Den Burg 149
105. Zaaknummer 3336358 - Kampeerterrein Woud (Rozendijk 38, Den Burg) 151
106. Zaaknummer 3336354 - Hotel de 14 Sterren (Smitsweg 4, Den Burg) 151
107. Zaaknummer 3336349 - HISWARECRON (Leusden) 153
108. Zaaknummer 3337368 - Postweg 163, De Cocksdorp 153
109. Zaaknummer 3337351 - Maaikeduinweg 9 De Koog 155
110. Zaaknummer 3337334 - De Rede 13, Den Hoorn 155
111. Zaaknummer 3337324 - Kogerstraat 120, Den Burg 157
112. Zaaknummer 3337315 - Bungalowverhuur Aldubo (Nesweg 27, Oosterend) 158
113. Zaaknummer 3337413 - Vakantiepark De Koorn-aar (Grensweg 388, Den Burg) 159
114. Zaaknummer 3337363- (geen adres) 160
115. Zaaknummer 3340743 161
116. Zaaknummer 3340743 - Schipper Boonstraat 10, De Cocksdorp 161

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 164

5. HET BEELDKWALITEITSPLAN 167

Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel werkt aan het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie 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 actiepunt in het TTP. Deze pijler onder het TTP gaat ook over eenduidige en heldere regelgeving voor het verblijfsaanbod. Zo is in Bijlage 5 van het TTP uitgebreid stilgestaan bij de slaapplaatsregistratie en het aantal slaapplaatsen op welk soort terrein. In Bijlage 6 van het TTP is een inschatting gemaakt van de niet geregistreerde slaapplaatsen (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 verstening tegen te gaan'.

Het Parapluplan 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.

Het Toeristisch Toekomstplan en de in februari 2022 vastgestelde 1e Uitvoeringsagenda Toerisme vormen samen met de bestemmingsplannen waarop het Parapluplan betrekking heeft, een belangrijk kader voor de planologische systematiek. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, wordt het Omgevingsplan de basis voor de gemeentelijke regels over de leefomgeving. Daarvan wordt dit 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 alleen gaat over toeristisch ondernemerschap of regelgeving. Het gaat ook 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, klimaataanpassingen en wat voor gemeente Texel wil zijn.

De Omgevingswet 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 bezien. De Nota van Zienswijzen en het definitieve Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie zijn bouwstenen van een groter huis dan alleen verblijfsrecreatie, 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 buren 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 de uitwerking beschreven van de 7 moties die op 10 juli 2024 zijn aangenomen. In hoofdstuk 3

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 teruggevallen. 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:

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 4 zijn de ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan op een rij gezet. De link naar het Beeldkwaliteitsplan is voor de volledigheid in hoofdstuk 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. Met als 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 is[1]. 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, en met dit parapluplan ook pipowagens. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet 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 kampeermiddel cq. ’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 het willen onderscheiden voorstellen 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 vigerende bestemmingsplannen (en na registratie als verhuurder van logies met ontbijt). Het in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan beschreven overgangsrecht voor logies met ontbijt (artikel 8, lid 3), vervalt daarom. 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 datum 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. De aangenomen moties

Tijdens de raadsvergadering op 10 juli 2024 zijn moties rondom het Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel in stemming gebracht. Dit om de wensen van de raad duidelijk in beeld te krijgen. Het college beschouwt deze moties als amendementen die moeten worden uitgevoerd, tenzij daarvoor ernstige bezwaren of risico's bestaan. Op 10 juli 2024 zijn 7 moties aangenomen. In dit hoofdstuk wordt de door het college beoogde uitvoering van de moties één voor één behandeld.

Motie 1. Een pipowagen is ook een kampeermiddel

Toelichting

Het Toeristisch Toekomstplan is onder meer gericht op het behoud van leefbaarheid op het eiland door het zoeken naar c.q. behouden van balans. Vanuit dat doel legt het college de gemeenteraad nu verschillende maatregelen voor. Eén van die maatregelen betreft het inperken van pipowagens. Er is slechts een beperkt aantal pipowagens op Texel en er is geen enkele onderbouwing waaruit blijkt dat Texel gebaat is bij het tegengaan van dit type verblijfsmiddel. Ondertussen zijn de eigenaren van pipowagens de dupe en verkeren zij al lange tijd in onzekerheid over hun investering. Wij verbazen ons over de rigoureuze aanpak voor dit verblijfstype. Wat wil het college hiermee bereiken? Vandaar deze motie, overwegende dat:

- kampeermiddelen gedefinieerd worden als verplaatsbare verblijfsobjecten zoals tenten, caravans, campers en aanverwante voertuigen;
- een pipowagen - net als caravans en campers - een *verplaatsbaar* verblijfsmiddel is, dat gebruikt wordt voor recreatief nachtverblijf;
- eigenaren van pipowagens hebben geïnvesteerd in hun kampeermiddel en nu achteraf moeten aantonen dat dit was toegestaan, ondanks het ontbreken van duidelijke regels destijds;
- er sprake is van ongelijkheid doordat pipowagens, hoewel voldaan wordt aan de definitie van kampeermiddel, momenteel niet dezelfde rechten hebben als caravans en campers, terwijl verder niet onderbouwd is waarom dit recreatiemiddel wordt uitgesloten.

Roept het college op

1. pipowagens te erkennen als kampeermiddel binnen de gemeentelijke regelgeving, waardoor eigenaren van pipowagens dezelfde rechten en plichten krijgen als eigenaren van caravans en campers;
2. z.s.m. te communiceren naar inwoners (en toeristen) dat pipowagens zijn toegestaan als kampeermiddel op daarvoor bestemde terreinen binnen de gemeente.

Conclusie

Op zichzelf is de motie uitvoerbaar, met de volgende kanttekeningen:

Bouwwerk

Kampeermiddelen, in welke vorm ook, die voor langere tijd op een plek staan (ook met die bedoeling) krijgen daardoor een plaatsgebonden karakter. Hieruit volgt (wettelijke uitleg 'bouwwerk' en jurisprudentie daarover) dat een dergelijk kampeermiddel ook een bouwwerk wordt. In de bestemmingsplanregels staat nu bijvoorbeeld bij 'Recreatie - Kampeerterreinen' dat bouwwerken voor verblijfsrecreatie niet zijn toegestaan. Het parapluplan probeert deze tegenstrijdigheid/ onduidelijkheid in de planregels weg te nemen.

Een foutieve interpretatie staat in de noot: als je het kampeermiddel na 30 dagen verplaatst blijft het een kampeermiddel. Als je een kampeermiddel op een perceel plaatst met het doel deze langere tijd op het perceel geplaatst te houden, dan wordt het een bouwwerk. Daar verandert niets aan als je deze na 30 dagen een paar meter verschuift.

De consequentie

Als een pipowagen een kampeermiddel is, dan mag deze ook bij kamperen bij de boer worden geplaatst, bij een woning in het buitengebied en op alle locaties met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' zonder verdere beperkingen (dus maximaal 15 bij kamperen bij de boer, 1 bij elke woning in het buitengebied en bijvoorbeeld 1.245 pipowagens op kampeerterrein Kogerstrand). De vraag is of dit de bedoeling van de motie is.

Bovendien vervaagt zo ook het verschil tussen kamperen bij de boer (een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf) en bedrijven wiens kampeerterrein het enige verdienmodel is (met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein').

Alternatief
Alternatieven voor deze motie kunnen zijn:
- Een maximum aantal of percentage pipowagens per terrein voor ‘kamperen bij de boer’ en ‘Recreatie Kampeerterrein’ opnemen (bijvoorbeeld maximaal 20% van het aantal slaapplaatsen); of
- Pipowagens niet bij ‘kamperen bij de boer’ toe te staan.

Ambtelijke wijzigingen (van het Ontwerp Parapluplan)

Pipowagens zijn er in alle soorten en maten en om te voorkomen dat daarover discussie gaat ontstaan, is het raadzaam een definitie van een pipowagen op te nemen en deze vervolgens gelijk te schakelen aan een kampeermiddel. De volgende definitie wordt voorgesteld:

1.12 pipowagen
Een pipowagen is een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, verplaatsbaar en bedoeld voor recreatief verblijf, met een maximumlengte van 6,0 meter zonder dissel, een maximum hoogte van 4,0 meter vanaf het maaiveld en een maximum breedte van 2,55 meter (conform de wegenverkeerswet);

Ook de definitie van ‘kampeermiddel’ moet worden aangepast:

1.9 kampeermiddel
Een tent, een camper, een caravan, een pipowagen, 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 of een tenthuis;

In de regels opnemen dat in de normtelling bij de bestemmingen ‘Recreatie Kampeerterrein’ en ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’ een pipowagen ook voor 3 slaapplaatsen telt. Dit gegeven geldt eveneens voor ‘kamperen bij de boer’ en stolpen bij agrarische bestemmingen en voor een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Een artikel 6.1.4 wordt aan het plan toegevoegd waarin staat:
‘conform de aanpassing van de definitie van caravan, vervalt de 4e eis (de lengtebeperking) aan het plaatsen van een kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning (beschreven in onder andere 3.4.4, 4.4.4 , 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.4.4 en 9.4.4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2015): ‘4° de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel’.
In artikel 51.4.1 van de planregels wordt verwijderd: *‘de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel’*. Voorwaarde 4 wordt vernummerd naar 3.

Motie 2: Huidige pipowagens toestaan

Toelichting
Bij woningen in het buitengebied zijn kampeermiddelen toegestaan. In de aanloop naar het paraplu-bestemmingsplan is er discussie ontstaan over Pipowagens. Het college stelt voor om het begrip *Pipowagen* te schrappen in het nieuwe bestemmingsplan. Maar ook stelt het college dat er in de afgelopen jaren er ‘op verschillende manieren is om gegaan met het begrip Pipowagen’. (Zie beantwoording vragen over dit onderwerp – zoeken op ‘pipo’.) Wij vinden het redelijk en billijk – gezien de onduidelijkheid die is ontstaan over zogenaamde pipowagens de afgelopen jaren - om de pipowagens die tot aan het Ontwerp-parapluplan zijn geplaatst en zijn geconstateerd door het college toe te staan via het paraplubestemmingsplan, ook die waar geen toezegging over is gedaan.

Roept het college op
De negen nu geconstateerde pipowagens toe te staan via een persoonsgebonden uitsterfregeling, waarbij geldt dat ze niet vervangen mogen worden (dan stopt het recht).

Conclusie
Het verwerken van de eerste motie maakt deze tweede motie overbodig. Een pipowagen wordt in dat voorstel een kampeermiddel. Hiermee worden de bestaande pipowagens legaal, mits ze aan de overige voorwaarden voldoen die in het bestemmingsplan staan. Een algemene uitsterfregeling is dan niet meer nodig. Het is mogelijk

dat bestaande pipowagens niet (volledig) voldoen aan de voorgestelde nieuwe regels. Het college zegt toe dat in die gevallen alsnog een passende uitsterfregeling buiten het Parapluplan om wordt gemaakt. Dat gaat hooguit om een enkel geval en daarvoor kan maatwerk worden geleverd.

In beantwoording raadsvraag is eerder dit jaar de toezegging gedaan:

Het college is bereid een persoonsgebonden uitsterfregeling te maken voor alle pipowagens die er zijn op het moment dat het parapluplan in werking treedt. Hierbij moet het wel gaan om 'echte' pipowagens. In de praktijk zijn er namelijk vele varianten. Ook situaties die worden aangeduid als pipowagen, maar dat feitelijk niet zijn. Na vaststelling van het parapluplan zal het college zo snel mogelijk een regeling opstellen en ter informatie naar u sturen, inclusief de overwegingen over waarom en wanneer iets een 'echte' pipowagen is.

Motie 3. Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen

Toelichting

Het college stelt voor om een pilot met kampeerplekken bij groepsaccommodaties uit te voeren. Tijdens de Covid-periode zijn enkele kampeerplekken gedoogd bij deze accommodaties, en nu komt (zo begrijpen wij) bij hen de wens vandaan om die kampeerplekken definitief te maken. Wij vinden dat deze recreatiebedrijven voor die gevallen creatief kunnen zoeken naar inpandige oplossingen. Ook begrijpen we dat deze plekken nu al worden gebruikt als buiten-campinkje, niet per se gerelateerd aan de bezoekers in de accommodatie.

Balans Toerisme/ Landschap

Wij vinden dat het naar buiten brengen van slaapplaatsen in de vorm van kampeermiddelen geen goede ontwikkeling. Om balans te krijgen in het toerisme, en om voorzichtig met het landschap om te gaan, gaan we op Texel dus ook voorzichtig om met de diverse toeristische verblijfscategorieën. De pilot die het college voorstelt vervaagt die categorieën, en het toestaan van enkele uitgeplaatste slaapplaatsen is het begin van het einde.

Uitzondering

Uit communicatie van de Klankbordgroep begrijpen we dat er voor begeleiders van schoolklassen een uitzondering wordt gevraagd. Daar willen we aan meewerken, zonder planologische rechten te geven voor kampeermiddelen. Uitzonderlijk en bij uitzondering vinden wij dat begeleiders van schoolklassen in de groepsverblijven gebruik mogen maken van maximaal drie kampeermiddelen.

Ook begrijpen we dat in sommige gevallen groepsaccommodaties mogelijke uitbreiding van de bebouwing willen inleveren voor een beperkt aantal slaapplaatsen. Die gevallen willen wij graag voorgelegd zien aan de gemeenteraad, omdat we daar kansen in zien tegen verstening.

Roept het college op

In het Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel te borgen dat:

1. aan de pilot voor groepsverblijven de volgende voorwaarden gekoppeld worden: dat het gaat over maximaal 3 kampeermiddelen en dat het alleen bestemd is voor de begeleiders van schoolklassen.
2. indien groepsverblijven mogelijke uitbreiding van bebouwing willen inleveren voor een beperkt aantal kampeerplaatsen, dit via een voorstel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Conclusie

Ad. 1 Deze motie gaat niet over het wijzigen van het Parapluplan zelf en levert dus geen tekstaanpassing in het Parapluplan op.

Het betreft een pilot buiten het Parapluplan om en als vervolg op de ontheffing in 2024 als onderdeel nog van de post-corona maatregelen. Dit wordt geregeld als onderdeel van de 2e Uitvoeringsagenda Toerisme, in overleg met de Klankbordgroep. In de opzet van de pilot zal opgenomen worden op welke wijze de kampeermiddelen landschappelijke goed kunnen worden ingepast en hoe geborgd kan worden dat de kampeerder ook inderdaad een schoolbegeleider is.

Ad. 2 Wanneer een individuele eigenaar een ander initiatief of ontwikkeling heeft voor zijn groepsverblijf kan daarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa worden aangevraagd. Deze zal dan apart worden beoordeeld en aan de raad worden voorgelegd voor bindend advies.

Motie 4. Vast kampeermiddel bij woning in buitengebied

Toelichting

Bij een woning in het buitengebied van Texel mag een kampeermiddel worden geplaatst. Deze mogen er - op dit moment - staan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Veel Texelaars gebruiken deze mogelijkheid om voor familie en vrienden van de overkant een mooi plekje te creëren in de tuin. In het Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel wordt nu gesteld dat een kampeermiddel op deze plek niet meer mag blijven staan1; de kwalificatie 'vast kampeermiddel' kwijtraakt.

Wij vinden dat het laten staan van het kampeermiddel als voordeel heeft dat de controle gemakkelijker wordt en dat er geen onnodige handelingen van verplaatsing nodig zijn. Wij willen dan ook dat voor het kampeermiddel dat woningen in het buitengebied mogen hebben de definitie van een 'vast kampeermiddel' gehanteerd wordt:

'Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen.'

Roept het college op

in de regels van het parapluplan te borgen dat woningen in het buitengebied een vast kampeermiddel mogen blijven plaatsen, op een vaste plaats dus, tijdens het kampeerseizoen.

Conclusie

De motie kan worden overgenomen en levert in de uitvoering en de handhaafbaarheid geen problemen op.

Als een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied een 'vast kampeermiddel 'mag zijn mag ook een pipowagen van 15 maart tot 31 oktober bij een woning staan op een manier die voldoet aan de plaatsingsvoorwaarden in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (artikel 51.4.1), bij elke woning in het buitengebied.

Ambtelijke wijziging

De toelichting onderaan op pagina 11 aanpassen:

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

Artikel 6.1.3 aanpassen:

> **6.1.3 Kampeermiddel bij een woning**
> Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 pipowagen~~ ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

Motie 5. Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar

Toelichting

Bij de begrippenlijst van het paraplubestemmingsplan wordt bij een reëel agrarisch bedrijf bij de criteria inkomen en arbeidsinzet een 'of' criterium gebruikt (zie blz. 15, van Ontwerpplan):

'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.'*

De achterliggende reden is steeds benoemd in de stukken (zie hier): voor schapenhouders is het vaak lastig om aan het inkomenscriterium te voldoen. Doel van het kamperen bij de boer is dat de nevenactiviteit 'kamperen bij de boer' een aanvulling is op het inkomen van agrarische bedrijven; niet voor zogenaamde hobbyboeren. Wij zijn het er mee eens dat bedrijfsmatige schapenhouders in staat moeten zijn om een boerencamping als aanvulling op het inkomen te exploiteren. Veel schapenhouders hebben het moeilijk en schapen zijn iconisch voor Texel. Om die reden is bij het

Reparatieplan Buitengebied Texel ervoor gekozen in de definitie van reëel agrarisch bedrijf het ‘en/of’ criterium op te nemen (in het oorspronkelijke plan was dit alleen ‘en’). Die keuze heeft naar onze mening tot ongewenste effecten geleid.

Wij vinden het daarom niet wenselijk om dat ‘of’ criterium nog langer te hanteren en daarmee voor alle agrarische bedrijven te laten gelden. Daarom stellen wij voor dit ‘of’ criterium weer te schrappen en op te nemen dat voor schapenhouders een uitzondering kan worden gemaakt op het criterium van een redelijk inkomen. Dit betekent een aanpassing van de definitie van reëel agrarisch bedrijf en een toevoeging aan de regels voor kamperen bij de boer.

De uitzondering geldt dan voor een agrarisch bedrijf die geheel dan wel in hoofdzaak gericht is op het houden/fokken van schapen en minimaal 250 fok- of melkschapen heeft.

Vandaar deze motie:

Roept college op

- In het paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel de volgende definitie op te nemen voor
  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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
  Met daarbij ook dit:
  In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning ook worden verleend als er geen sprake is van een ‘redelijk’ inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.
- Aan artikel 3.1.1 kamperen bij de boer het volgende toe te voegen:
  ‘Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf’.

Conclusie

Een uitvoerbare motie zoals beschreven.

Ambtelijke wijzigingen:

Wijzigen van de definitie:

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.

Wijzigen 3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 onder g. De omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

3.1.1 h. (en opnieuw nummeren) Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

Opnemen in de toelichting

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

Motie 6. Maximaal 20% verstenen per kampeerterrein

Toelichting

Wij willen ook dat verdere “verstening” binnen de perken blijft. Maar we zijn er niet voor om het verstenen helemaal aan banden te leggen; wij kiezen voor het maximeren van verstening van kampeerterreinen te maximeren. Ook wij willen op basis van de Texelse Kernwaarden dat verdere “verstening” van het eiland binnen de perken blijft. Daarbij zijn wij er niet voor om het “verstenen”/ omzetten van kampeerplaatsen naar verblijfsrecreatieve bouwwerken helemaal aan banden te leggen en kiezen ervoor “verstening” van kampeerterreinen te maximeren.

Wij zijn uitgekomen op een percentage van 20%, waarbij er voor uitbaters nog een beetje bewegingsruimte is maar toch ook voorkomen wordt dat een heel kampeerterrein wordt opgekocht en zijn kampeerfunctie geheel verliest (zoals bij camping De Driehoek gebeurd is, bijvoorbeeld). Om een beeld te krijgen wat de effecten van deze motie zijn, is een rekenmodel opgesteld waarin concreet zichtbaar gemaakt is wat de effecten zijn bij het toestaan van 20% verstening per kampeerterrein.

Roept het college op

in de regels van het Paraplu bestemmingsplan op te nemen dat voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen bestemde locaties een maximum percentage van 20% 'verstening'/omzetting geldt van de nog niet naar verblijfsrecreatieve bouwwerken omgezette slaapplaatsen ter plaatse.

Conclusie

Uitvoering van de motie blijft in de ogen van het college te grote juridische en planschaderisico’s met zich meebrengen. Het gaat immers om het wijzigen van bestaande rechten. Vandaar dat het advies van het college t.a.v. de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein is, deze niet te verwerken in het parapluplan vanwege de juridische en financiële consequenties.

De consequentie van het uitvoeren van de motie: ‘er wordt geschat dat de planschade en juridische kosten ruim €10 miljoen kunnen bedragen. Er is geen onderbouwing voor het risicopercentage gegeven en het lijkt ook niet mogelijk om deze ex ante (vooraf) vast te stellen. Dit betekent dat we moeten uitgaan van het maximale risico van 100%. Hierdoor is het geen onzeker risico meer en moet dit bedrag uit de Algemene Reserve worden gedekt. De huidige stand van de Algemene Reserve is hiervoor echter niet toereikend, waardoor aanvullende financiële maatregelen nodig zijn op basis van de vastgestelde Programmabegroting 2025. Het besluit leidt dan direct tot een niet sluitende begroting 2025.

Mening van bureau Rho (zie ook BIJLAGE 9)

a. De uitvoering van deze bepaling is heel lastig en kan risico’s of fouten met zich meebrengen. Elke keer als een aanvraag komt voor omzetting moet worden vastgesteld wat bestaand is en welke ruimte er nog is (‘wat staat er allemaal op het terrein)’.

b. De kans bestaat dat deze regel in een beroepsprocedure bij de Raad van State onderuit wordt gehaald vanwege het ontbreken van een deugdelijke grondslag (motivatie/onderbouwing). De bewoording in de motie gaat voorbij aan het feit dat we ruimtelijk relevante regels moeten hebben; de wens om niet verder te verstenen wordt door de al verplichte landschappelijke inpassing (de ten minste 7,0m brede boomsingel rondom recreatie terreinen) onderuit gehaald: de ‘gebouwde logiesvormen’ staan immers niet in het zicht.

Het begrip ‘bestaand’

In de Texelse bestemmingsplannen wordt voor bouw onder het begrip ‘bestaand’ de situatie verstaan per datum ter inzagelegging van het Ontwerp bestemmingsplan, in dit geval 30 januari 2023. Het overgangsrecht voor gebruik gaat echter uit van datum vaststelling van het Parapluplan.

Duidelijkheid over het ‘bestaande’ aantal blijft nodig. De geplaatste stacaravans/chalets worden echter vaak niet gemeld. Voor de bouw van zomerhuizen en familiehuizen waren blijft een omgevingsvergunning nodig, de aangevraagde aantallen en de datum van de beschikking van deze initiatieven zijn bekend.

Om die duidelijkheid te verkrijgen zal voor 15 maart 2025 controle plaatsvinden van de aantallen slaapplaatsen in nog niet ‘gebouwde logiesvormen’ c.q. op plekken voor kampeermiddelen.

De eisen bij omzetting

1. *De eis van landschappelijke inpassing*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor omzetting zal worden getoetst aan het bestemmingsplan en geldt de eis van landschappelijke inpassing (dat wil zeggen dat de plaatsing c.q. bouw pas kan beginnen als een boomsingel van ten minste 7,0 m breed en minimaal 2 m hoog aanwezig is).

2. *De eis van een concreet plan voor verduurzaming*

In een antwoord op de raadsvraag van de VVD is ook beloofd door middel van een second opinion (via bureau Rho) te laten kijken naar de juridische formulering en handhaafbaarheid van de eis bij omzetting van een concreet plan voor verduurzaming.

De essentie van de conclusie van Rho: je stelt voorwaarden die nog niet zijn uitgewerkt. Deze voorwaarden moeten voldoende duidelijk en handhaafbaar zijn en ook ruimtelijk relevant. Ten aanzien van dit laatste onderdeel wordt geconcludeerd dat natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit, circulariteit en klimaat-adaptie geen ruimtelijk relevante eisen zijn waar je eisen aan mag stellen in een bestemmingsplan. Dat mag wel in een Omgevingsplan of een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (CHW-bestemmingsplan), maar van dat laatste is hier geen sprake.

Voorgaande is voor het college reden om het paraplubestemmingsplan gewijzigd aan de raad voor te leggen. Deze wijziging op dit onderdeel bestaat dan uit het volgende:

- Het toegevoegde lid 5.3.2.d. (over de eis van een concrete plan voor verduurzaming) geheel te schrappen;
- In de toelichting bij het parapluplan op te nemen ‘dat het tot de maatschappelijke verantwoordelijkheid van elke ondernemer hoort dat de ondernemer het voortschrijdend inzicht met betrekking tot verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit meeweegt in gebouwontwerp, terreindeling en landschappelijke inpassing, ook als manier om in te spelen op de groeiende vraag bij consumenten’;
- in de Omgevingsvisie en/of Programma’s (met bijvoorbeeld doelstellingen of kaders) richting te geven aan genoemde onderwerpen en vervolgens in het omgevingsplan hiervoor concrete regels te stellen.

Ambtelijke wijzigingen

Dit vraagt de volgende aanvulling voor 5.3:

5.3 Verblijfsrecreatieve terreinen

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, zijn de volgende recreatieve verblijven toegestaan:

a. kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen en tenthuizen;
b. bestaande stacaravans/chalets;
c. bestaande blokhutten;
d. bestaande zomerhuizen;
e. bestaande familiehuizen.

De aanpassing van 5.3.2:

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

Motie 7. Omgekeerde dennenappel

Toelichting

Met de vaststelling van het Parapluplan komt er meer duidelijkheid over wat er wordt toegestaan bij de diverse verblijfsrecreatieve categorieën. Ook voor kampeerboeren en recreatie-kampeer-terreinen wordt dit helder, en dat met een positief Advies van de Klankbordgroep. Wij vinden die beiden categorieën zeer belangrijk voor het divers houden van het aanbod op Texel. Kamperen biedt ook voor de mensen met een kleinere beurs ook op Texel mogelijkheden. De Klankbordgroep heeft daarnaast een advies geformuleerd over *innovatieve kampeerervaringen*. Zij stellen dat door in te spelen op een dynamische markt een gediversifieerd aanbod verzorgd kan worden. Een gevleugelde uitspraak is het voorbeeld van een kampeermiddel in de vorm van een

Omgekeerde Dennenappel. In dit Parapluplan definiëren we wat kampeermiddelen en tenthuizen zijn, maar vernieuwingen in kampeerland, die kunnen we niet voorzien. Daarom vinden we dat een mogelijkheid tot experimenteren op kampeerterreinen mogelijk moet zijn, zonder het karakter van die terreinen negatief te beïnvloeden en zonder het landschap en de kernwaarden aan te tasten. Om het met de Texelprincipes te zeggen: We moeten vertrekken vanuit Natuur en Landschap, meebewegen met de seizoenen, maar ook blijven Jutten en Pionieren. Vandaar deze motie.

Roept het college op

1. Pilots voor innovatieve vormen van kamperen toe te staan voor 5 jaar bij recreatie- kampeerterreinen, alleen tijdens het kampeerseizoen, en er zorg voor te dragen dat de pilots een positieve impact hebben op de kernwaarden en natuur en landschap. Dit, met input van de sector.
2. Hierbij te borgen dat t.b.v. een pilot voor een innovatieve kampeervorm een maximum geldt van 10% van het aantal slaapplaatsen dat het recreatieterrein heeft.
3. Elke pilot te evalueren. Eerst na 3 jaar tussentijds, zodat bijsturing – indien nodig - mogelijk is, en na 5 jaar een definitieve evaluatie, waarna de resultaten voorgelegd worden aan de raad.

Conclusie

Als het innovatieve kampeermiddel een kampeermiddel is zoals omschreven in de definities, dan is het innovatieve kampeermiddel gewoon toegestaan. Daarvoor hoeft geen pilot te worden gestart.

Bij nieuwe verschijningsvormen van kampeermiddelen, anders dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan benoemd, kan een pilot helpen. Het college ziet dan graag de betrokkenheid van de Klankbordgroep bij het opzetten van de pilot en het adviseren aan het college over de nieuwe vormen van logiesmogelijkheden en de argumentatie waarom deze niet kunnen vallen onder de bestaande definities in de bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan.

Consequenties

- *Buiten het parapluplan om*

Een pilot in de 2e Uitvoeringsagenda waarin innovatieve ideeën worden verkend (die buiten de huidige definitie en kenmerken/eigenschappen van een tent, caravan of camper vallen) gebeurt buiten het parapluplan. In die pilot kunnen de aangegeven kaders worden opgenomen: ‘een mogelijkheid tot experimenteren (..), zonder het karakter van die terreinen negatief te beïnvloeden en zonder het landschap en de kernwaarden aan te tasten’.

- *Overal? Is beleid*

De consequentie is ook dat als op alle plekken waar kampeermiddelen mogen staan, dan ook vernieuwende vormen van tenten, caravans en campers mogen staan. Willen we ‘omgekeerde dennenappels’ op alle plekken waar kampeermiddelen zijn toegestaan? Dus bij kamperen bij de boer, stolpen, woning in het buitengebied en op alle ‘Recreatie – Kampeerterreinen’?

De wens van ondernemers die een ‘Recreatie – Kampeerterrein’ hebben om (bijvoorbeeld) een ‘omgekeerde dennenappel’ als - innovatief kampeermiddel - te kunnen plaatsen, was juist om zich te kunnen onderscheiden van bijvoorbeeld het aanbod bij kamperen bij de boer.

Het verschil tussen kamperen bij de boer (een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf) en de bedrijven wiens kampeerterrein het enige verdienmodel is (met de bestemming ‘Recreatie – Kampeerterrein’) verdwijnt zo. De vraag is hoe een ‘Recreatie – Kampeerterrein’ zich dan nog kan onderscheiden.

De afspraak tussen de kampeerboeren/VTKB en HISWARECRON over een logische verdeling van het type kamperen komt hierdoor ook in het geding: kamperen bij de boer sluit aan bij het aanbod: het basic kamperen met een eigen kampeermiddel, passend op een agrarisch bedrijf, terwijl de Recreatie – Kampeerterreinen zich meer op het luxere aanbod richten. Of willen (en kunnen) we de innovatieve vormen verbieden op terreinen voor kamperen bij de boer?

Onder: overzicht van het aantal kampeerterreinen met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterreinen’ op Texel met het in op de verbeelding in het bestemmingsplan toegestane aantal slaapplaatsen:

Bedrijf			aantal slaapplaatsen als kampeerterrein	in aantal kampeerplekken
Kogerstrand		de Krim	3.736	1.245
Loodsmansduin	deels	de Krim	1.845	615
De Robbenjager	deels		405	135
Woud			501	167
Sluftervallei	deels	Landal	255	85
NKTC De Slufter		NKTC	240	80
De Shelter		de Krim	210	70
			7.192	2.397

3. 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 (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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

6.1.1. *Bestaande logies met ontbijt*
Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

6.1.2. *Logies met ontbijt*
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 kampeerders van pipowagens. Ook vragen zij zich af of campings pipowagens mogen verhuren.

Reactie gemeente

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:
1.20 pipowagen
'een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter'.
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning
Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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 slaapplaatsen naar 2 slaapkamers en 4 slaapplaatsen 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 uitsterfregeling voor 3 kamers aan te bieden en 6 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen op het eiland niet te laten toenemen en (b) om de door bewoners/buren ervaren overlast in de kernen door gasten van logies met ontbijt-locaties te verminderen. Vandaar dat beperking van het aantal slaapplaatsen 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

slaapplaatsen is niet nodig; 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 Paraplubestemmingsplan 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 Paraplubestemmingsplan 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 slaapplaatsen naar 2 slaapkamers en 4 slaapplaatsen voor logies met ontbijt zorgt voor ernstige financiële consequenties. De gemeente kan een verzoek tot planschade verwachten.

Reactie gemeente

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

   Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve ~~rand~~voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.
4. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Standpunt

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

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 ‘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 constateert 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

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Paraplupplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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 en motie aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.18 vast kampeermiddel
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;
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 buren 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 slaapplaatsen per zomerhuis en familiehuis. Veel zomerhuizen (tot 100 m2) zouden nu al over meer dan 5 slaapplaatsen beschikken. Dergelijke overschrijdingen gelden volgens indiener ook voor familiehuizen (met normen van 10, 15 of 20 slaapplaatsen). Vandaar de aanbeveling om voor zomerhuizen van 70-100m2 een norm van 7 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 verstening 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 buren.
   - Indiener ziet graag de vaststelling van een maximum aantal slaapplaatsen 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 registeren van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen niet wordt overschreden.
   - In dat verband ziet indiener dat voor toezicht op uitvoering van regel 3.1.1.k een nauwkeurige openbare registratie van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 wanner 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 verstening niet alleen wordt gezien als de bouw van stenen zomerhuizen en familiehuizen 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 slaapplaatsen in de havens van Oudeschild. Ook deze dragen immers bij aan het maximumaantal van 45.000.

Reactie gemeente

1. *Omzetting op verblijfsrecreatieve terreinen*
   - Bij omzetting wordt getoetst (a) het maximaal aantal slaapplaatsen op het perceel, (b) het aantal aanwezige en het aantal te realiseren slaapplaatsen per zomerhuis en familiehuis en (c) aan de normtelling op basis van het aantal eenheden per logiesvorm per hectare en het aantal slaapplaatsen per logiesvorm.
   - De aanbeveling om voor zomerhuizen van 70-100m2 een norm van 7 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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. Indien slechts 4 slaapplaatsen beschikbaar zijn kan geen zomerhuis worden gebouwd.
   - Als door omzetting naar zomerhuizen en/of familiehuizen het aantal slaapplaatsen 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 toegekende recht in bestemmingsplannen maar ook vanwege de extra kosten. Inderdaad heeft een vergunningensysteem voordelen, o.a. om voorwaarden te kunnen stellen en om als buren 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 stolp 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 stolp 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 slaapplaatsen 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 x 5 x 67 = 670 recreatieve slaapplaatsen 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 familiehuis al het maximum oppervlak en de bijbehorende slaapplaatsennorm zijn vastgesteld.
   - Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'pipowagen is ook een kampeermiddel' is de definitie van pipowagen in het Parapluplan opgenomen evenals de regel dat een pipowagen een 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 slaapplaatsen bij kamperen bij de boer (2.760 feitelijke slaapplaatsen nu), is al als voorwaarde 11 opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2013.
   - Toezicht op het aantal slaapplaatsen 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 naseizoensplekken. 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 open 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 slaapplaatsen 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. Zoals bekend dienen alle recreatieterreinen met de bestemming 'Recreatie Kampeerterreinen' en 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' over een ten minste 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. Eén kampeermiddel bij woningen is bij recht toegestaan, dat wordt niet apart geregistreerd en daar is ook geen specifiek handhavingsbeleid voor. Begrijpelijk is dat indiener van mening is dat het totale aantal slaapplaatsen zou moeten worden bijhouden. Het afdwingen via de Huisvestingsverordening gaat echter niet voor de havens.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen en een pipowagen ook als kampeermiddel te zien.

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

De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

1.9 kampeermiddel

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel

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;

1.20 pipowagen

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

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

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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

Standpunt

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

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 ‘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 buren/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 roofbouw 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 omgevings-vergunning 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 buren c.q. bewoners in de dorpen bestaat, is moeilijk te koppelen aan exacte locaties, exacte tijdstippen, exacte aantallen autobewegingen, exacte geluidsoverschrijdingen, exacte parkeer-plekken, exacte momenten van inkijk 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.

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn

Zienswijze

Indieners hebben in 2021 een stolpboerderij 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 stolp 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 stolp 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.

Twee 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.

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:
1.20 pipowagen
'een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter'.
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning
Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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 Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:
1.20 pipowagen
'een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter'.
1.9 kampeermiddel

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

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning
Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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

Indieners 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 slaapplaatsen 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, innovatieve kampeermiddelen en pipowagens zijn toegestaan). 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

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen

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

1.9 kampeermiddel

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

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal

Zienswijze

Indiener geeft aan dat belanghebbende wil weten of het Ontwerpplan 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 slaapplaatsen op het terrein in andere logiesvormen. Indien laatstgenoemde slaapplaatsen 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 Parapluplan worden de mogelijkheden verduidelijkt, op terreinen voor kamperen bij de boer zijn alleen kampeermiddelen en vaste kampeermiddelen toegestaan (zijnde tenten, caravans, campers en pipowagens), geen 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 slaapplaatsen te maximeren maar ook de 'echte' bedden te tellen. In dat verband wijst indiener op de in de rechtbank houdbare systematiek van de normtelling van slaapplaatsen. 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 slaapplaatsen is voor Texel gemaximeerd op 45.000 en voor de verblijfsrecreatieve bestemmingen 'Kampeerterreinen', 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 omzettingsplannen 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 slaapplaatsen. Op ruimtelijkeplannen.nl kan iedereen inzien welk aantal slaapplaatsen 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 drukkere 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 1e en 2e 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp

Zienswijze

Bij indiener is in 2016 een zomerwoning vervangen en in 2019 een oude stolp door een nieuwe met 4 recreatie-appartementen. Vandaar dat in de afgelopen jaren het equivalent van 1x3 + 4x5 slaapplaatsen (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 plaatsen te mogen groeien.

Reactie gemeente

Het totaal aantal kampeer- en slaapplaatsen is gemaximeerd. De 15 kampeerplekken geven recht op 15x3 = 45 slaapplaatsen in totaal, zijnde de optelsom van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen: 20 slaapplaatsen in de appartementen, 5 in de recreatieve opstal en 21 slaapplaatsen bij kamperen bij de boer. Door afrondingsverschillen is dit feitelijk 1 slaapplaats meer dan bij collega's met alleen kamperen bij de boer. Daardoor ontbreekt de basis om de gevraagde groei met 11 kampeerplaatsen of 33 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen, 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 buiten dit Parapluplan 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 voor groepsaccommodaties 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 ‘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 familiehuizen 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 slaapplaatsen 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

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 ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad gaf met haar amendement gehoor 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 grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzetting wordt gekoppeld aan voorwaarden. Naar aanleiding van moties op 10 juli 2024 is de definitie van ‘kampeermiddel’ gewijzigd. De raad maakt het amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ ongedaan.

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. 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';
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe 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;
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’;

5.1.3. *Nadere regels*

Het college kan ten behoeve van de beoordeling van een inrichtingsplan als bedoeld in artikel 5.3.2, aanvullende beoordelings-regels 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 recreatieve slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

6.1.1. *Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

6.1.2. *Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

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 de 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 handhaafbaar 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 inkijk vanuit logies met ontbijt-kamers in de tuin van de buren. Het algemeen belang (van buren 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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.

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 parkeerruimte. 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 hebben 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 buren. 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 duurder 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van

langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen. 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 (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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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.

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen, 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 karakteristieke 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 hoofdinkomen) 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 slaapplaatsen voor kamperen bij de boer en het gestelde maximumaantal slaapplaatsen 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 slaapplaatsen is aan de gemeenteraad. In het TTP hebben we besloten de grenzen zijn bereikt. Dat zou pleiten voor het verlagen van het maximumaantal slaapplaatsen 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 slaapplaatsen over de bestaande bedrijven (nu 2.760 slaapplaatsen 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’; oftewel een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar’ wordt de definitie van ‘reëel agrarisch bedrijf’ iets aangepast: ‘er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft **en** een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt’. In afwijking

van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een ‘redelijk’ inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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’; oftewel een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar’ wordt de definitie van ‘reëel agrarisch bedrijf’ iets aangepast: ‘er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft **en** een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en

nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen

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

1.9 kampeermiddel

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

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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 slaapplaatsen, inclusief die in de haven van Oudeschild. Ook zouden de grotere zomerhuizen (tot 70 m2) qua normering omhoog moeten naar 7 slaapplaatsen. 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 buren 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 slaapplaatsen 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 Paraplubestemmingsplan 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 ten minste 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 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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

In het Ontwerp Paraplubestemmingsplan 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). Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' is dat gewijzigd. Pipowagens worden in dit Paraplubestemmingsplan als kampeermiddel gezien. Tegelijkertijd is een andere motie aangenomen waarin voor eigenaren van bestaande pipowagens een maatwerk oplossing wordt gevraagd. In 2022 toonde onderzoek aan dat op Texel 7 locaties in beeld waren waar stacaravans/chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst. Mogelijk dat sindsdien nog enkele pipowagens zijn geplaatst.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het Paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen

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

1.9 kampeermiddel

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

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

70. Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg)

Zienswijze

De indiener is 3e 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 nieuwe 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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' maakt een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).

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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakt een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad gaf met haar amendement gehoor 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 grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzetting wordt gekoppeld aan voorwaarden. Naar aanleiding van moties op 10 juli 2024 is de definitie van 'kampeermiddel' gewijzigd. De raad maakt het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ongedaan.

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. 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';
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe 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;
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';

5.1.4. *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 overgangsperiode van 3 jaar. Gewezen wordt op het feit dat het willen laten vervallen van de bestaande omzettingsmogelijkheden zich niet verenigd 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 totaalaantal 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 topdrukte 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 neem taan 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 voorgenomen omzettingsverbod gaat ten koste van het concurrentievermogen van de Texelse recreatiesector 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 totaalaantal 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 overgangsperiode van 3 jaar onredelijk kort. In het TTP wordt gesproken over een overgangsperiode 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 slaapplaatsen 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 afwijkingsmogelijkheid van artikel 5.3.2 is onduidelijk. Uit de bepaling volgt namelijk niet of sprake is van een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsmogelijkheid 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 ban het Ontwerp geen zomerhuizen en familiehuizen meer worden gebouwd (als daardoor het aantal slaapplaatsen 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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad gaf met haar amendement gehoor 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 grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzetting wordt gekoppeld aan voorwaarden. Naar aanleiding van moties op 10 juli 2024 is de definitie van 'kampeermiddel' gewijzigd. De raad maakt het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ongedaan.

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:

h. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
i. 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;
j. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
k. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
l. 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';
m. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
n. 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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe 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;

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';

5.1.5. *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-Verblijfsrecreatieve 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'. De in het Ontwerp Paraplupplan 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', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Paraplupplan (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan. 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 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. 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'.

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 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 slaapplaatsen 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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;

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

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

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 ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad gaf met haar amendement gehoor 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 grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade met daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzetting wordt gekoppeld aan voorwaarden. Naar aanleiding van moties op 10 juli 2024 is de definitie van ‘kampeermiddel’ gewijzigd. De raad maakt het amendement ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ ongedaan.

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. 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';
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

k. 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;
l. 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;
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’;

5.1.6. *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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 en pipowagens) kunnen worden geplaatst 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 bij kamperen bij de boer 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.

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.18 vast kampeermiddel
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;
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf

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.

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Paraplupplan 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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

   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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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

De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

1.9 kampeermiddel

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel

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;

1.20 pipowagen

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 parkeerruimte 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 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. 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 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 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 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 met tafelmodel koelkast 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 overgangs-regeling 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet.

Reactie gemeente

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*
Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

84. Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de teruggang van 6 slaapplaatsen in 3 kamers naar 4 slaapplaatsen 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*
Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*
Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;

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

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 raadsvraag) 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 Paraplubestemmingsplan.

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 slaapplaatsen. 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

8.3 Vervalt

88. Zaaknummer 3337320 - Limietweg 16, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener woont tegenover Europarcs De Driehoek aan de Postweg en wijst op het belang van het zorgdragen van een 7 meter brede en minimaal 2 meer hoge boomsingel om het perceel.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*
Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;

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

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;

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

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

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
c. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 te midden 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;

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

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 overgangsperiode. 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 buren. 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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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/woon-eenheid 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 m^2;
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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m^2, waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 er vanuit dat naast de eis van ondergeschiktheid ook het maximumaantal per woning te verhuren kamers (3) en het maximumaantal slaapplaatsen (6) als bekend verondersteld mag worden.

Reactie gemeente

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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast’.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 piekdrukte 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 Verblijfsrecreatie 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.

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd

mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

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

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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.18 vast kampeermiddel
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;

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;

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

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 slaapplaatsen 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 vakantieperioden 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 slaapplaatsen 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 natuurbeleving.

Reactie gemeente

De gezamenlijke 9 groepsaccommodaties maken deel uit van de geschiedenis van het toerisme op Texel. De raad heeft begrip voor de wens om een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties toe te staan, met een gelijkblijvend totaalaantal slaapplaatsen per locatie. Buiten dit parapluplan om zal daarom, ten gevolge van de op 10 juli 2024 aangenomen motie getiteld ‘slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen’ een pilot worden opgezet als onderdeel van de 2e Uitvoeringsagenda Toerisme, in nauw overleg met de Klankbordgroep.

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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1): voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen. 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 Paraplubestemmingsplan. De voorwaarde 5.2 wordt 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 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. 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'.

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 ‘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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 heeft zich met de aangenomen motie op 10 juli 2024 begripvol getoond voor de zienswijze. De motie 'Omgekeerde dennenappel' roept op een meerjarige pilot op te zetten, buiten het Parapluplan om, en daarbij de Klankbordgroep te betrekken. Het gaat in de pilot met name om kampeermiddelen die niet (duidelijk) onder de definitie van kampeermiddel vallen.

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

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', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het Parapluplan (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt.

Het doel van landschappelijke inpassing geldt ook voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan. De voorwaarde 5.2 wordt anders geformuleerd 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 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 ‘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 Paraplubestemmingsplan. Daarover heeft de organisatie enkele opmerkingen:

- Het begrip 'tenthuizen' is te beperkt om te kunnen voldoen aan ontwikkelingen in de kampeermarkt. Behoefte 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 hoofdinkomsten 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:
  - Van de 44.000 slaapplaatsen zijn ruim 11.000 verbonden aan kampeerplaatsen die niet voor omzetting in aanmerking komen. Deze plekken blijven beschikbaar voor mensen met een kleine beurs.
  - De 7.000 slaapplaatsen die maximaal voor omzetting in aanmerking komen leiden tot een verdunning van het aantal gasten op hetzelfde moment en daarmee tot een lagere piekdrukte.
  - 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.
  - 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.
  - 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 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).

De gemeenteraad gaf met haar amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 gehoor 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.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzetting wordt gekoppeld aan voorwaarden. Naar aanleiding van moties op 10 juli 2024 is de definitie van 'kampeermiddel' gewijzigd. De raad maakt het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ongedaan.

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:

h. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
i. 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;
j. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
k. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
l. 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';
m. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
n. 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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe 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;
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';

5.1.7. *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 slaapplaatsen. Gewezen wordt ook op de onmogelijkheid van een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Reactie gemeente

Het verplaatsen van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen wordt verdeeld over de actieve boerencampings. Omdat de boerencamping, al is die ondergeschikt aan het boerenbedrijf, toch belangrijk is voor het bestaan.

Reactie gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Paraplupplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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 minimaal een halve fte aan het bedrijf besteed wordt.

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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aan te passen en een pipowagen ook als kampeermiddel te zien bij kamperen bij de boer.

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
De definitie van pipowagen en vast kampeermiddel zijn nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.18 vast kampeermiddel

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;

1.20 pipowagen

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

6.1.1. *Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

6.1.2. *Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 – Verblijfsrecreatieve terreinen' het aantal van 30 recreatieve slaapplaatsen 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 2e Reparatieplan is logies met ontbijt op deze locatie (met een recreatie-bestemming) 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 gaf met haar amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 gehoor 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 grote kans op planschadeclaims, met een beroep op zowel vermogensschade en daarmee aanzienlijk risico op juridische en financiële consequenties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzetting wordt gekoppeld aan voorwaarden. Naar aanleiding van moties op 10 juli 2024 is de definitie van 'kampeermiddel' gewijzigd. De raad maakt het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ongedaan.

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:

o. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
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 straatbeeld;
r. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
s. 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';
t. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
u. 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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

k. 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;
l. 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;
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';

5.1.8. *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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*
Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning / wooneenheid 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.

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 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 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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

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 Paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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, kitchenette met een tafelmodel-koelkast'.

***6.1.1**. Bestaande logies met ontbijt*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I. Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

***6.1.2**. Logies met ontbijt*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart met het aanbieden van 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 met tafelmodel koelkast bevatten;

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

8.3 Vervalt

4. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen van de regels uit het Ontwerp Paraplubestemmingsplan betreffen vooral kleine tekstuele aanpassingen zonder verandering van betekenis.

Ambtshalve wijziging 1
Identificatienummer in het Ontwerpplan
NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01.
Identificatienummer in het Parapluplan
NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01.

Ambtshalve wijziging 2
Definitie 1.7 caravan was in het Ontwerpplan
'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 Parapluplan
'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 3
Definitie 1.9 kampeermiddel in het Ontwerpplan
In de definitie van kampeermiddel staat 'Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet, een pipowagen of een tenthuis';
Definitie 1.9 kampeermiddel in het Parapluplan
Door de motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' van 10 juli 2024, dient 'een pipowagen' te worden toegevoegd aan de definitie: 'een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis';

Ambtshalve wijziging 4
Definitie 1.11 ondergeschikt was in het Ontwerpplan
'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 Parapluplan
'In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan';

Ambtshalve wijziging 5
Definitie 1.17 vast kampeermiddel was in het Ontwerpplan
'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 1.18 vast kampeermiddel is in het Parapluplan
'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 6
Definitie 1.18 zomerhuis was in het Ontwerpplan
'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 1.19 zomerhuis is in het Parapluplan
‘een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie’.

Ambtshalve wijziging 7
Definitie 1.20 pipowagen in het Ontwerpplan
Geen definitie voor pipowagen opgenomen.

Definitie 1.20 pipowagen is in het Parapluplan
‘een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter’.

Ambtshalve wijziging 8
Artikel 2.b was in het Ontwerpplan
‘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 Parapluplan
‘De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de in de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen’.

Ambtshalve wijziging 9
Artikel 2.c is nieuw in het Parapluplan
‘De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven..

Ambtshalve wijziging 10
Artikel 3.1.1.a in het Ontwerpplan
‘er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst’;

Artikel 3.1.1.a in het Parapluplan
‘er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent’;

Ambtshalve wijziging 11
Artikel 3.1.1.g was in het Ontwerpplan
‘de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn’;

Artikel 3.1.1.g is in het Parapluplan en toegevoegd n.a.v. motie
‘de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden’;

Ambtshalve wijziging 12
Artikel 3.1.1.h is nieuw in het Parapluplan en toegevoegd n.a.v. motie
‘Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf’;

Ambtshalve wijziging 13
Artikel 3.1.1.i was in het Ontwerpplan
‘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.i is in het Parapluplan
‘de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten’;

Ambtshalve wijziging 14
Artikel 4.1.1 was in het Ontwerpplan
‘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 15
Artikel 5.2.1 was in het Ontwerpplan
‘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 16
Artikel 5.3.1 c is nieuw in het Parapluplan
‘Bestaande blokhutten’

Ambtshalve wijziging 17
Artikel 5.3.2 e was in het Ontwerpplan
‘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’;
Artikel 5.3.2 f was in het Ontwerpplan
‘het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe’.
Artikel 5.3.2 g was in het Ontwerpplan
‘het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd’;

Artikelen 5.3.2 a t/m g zijn in het Parapluplan hernummerd.

Ambtshalve wijziging 18
Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen in het Ontwerpplan
De lijst is geactualiseerd met de sinds de ter inzage legging vastgestelde (of nog in procedure zijnde) bestemmingsplannen.

Andere ambtelijke wijzigingen

Onduidelijkheid bestaat tussen het wel of niet toegestaan zijn van een koelkast bij logies met ontbijt omdat in de toelichting staat dat een koelkast niet zou zijn toegestaan. Daarom is:

- In de regels ‘tafelmodel koelkast’ opgenomen zodat overal gelijke werking.
- In de toelichting onder 3.3 op pagina 8 bij *Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie* het woord’ koelkast’ onder b. vervallen.

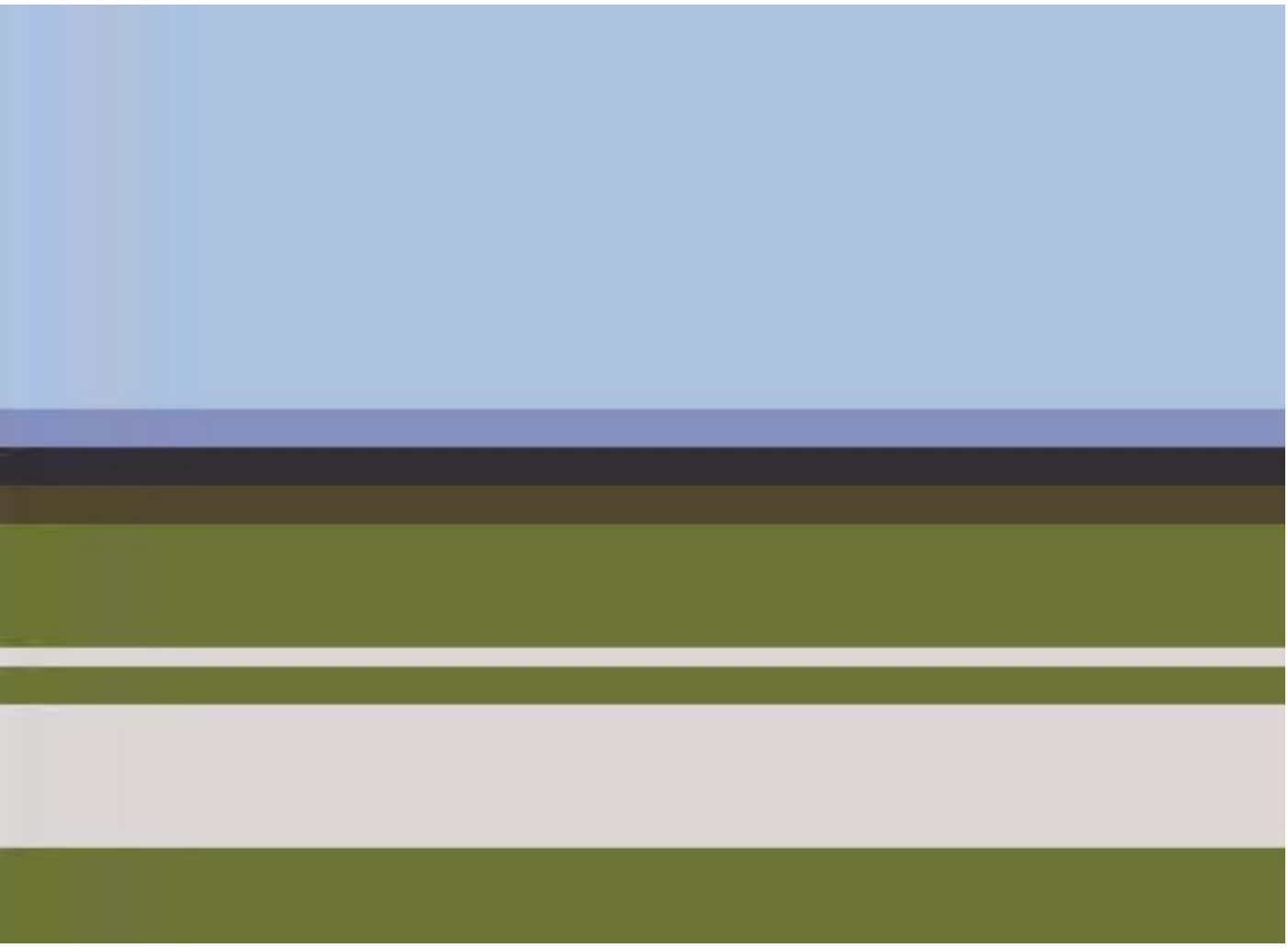
5. Het Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied is een onlosmakelijk deel van het bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Gemeente Texel

.txl

Nota van Zienswijzen



Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Team Beleid, November 2024

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 2

INLEIDING 5

1. TOEZEGGINGEN RAAD 7

2. DE AANGENOMEN MOTIES 9

3. ZIENSWIJZEN 18

1. Zaaknummer 3314103 - Burgwal 20, Den Burg 18
2. Zaaknummer 3316075 - Boslaan 71, Utrecht 19
3. Zaaknummer 3318654 - Postweg 201, De Cocksdorp 19
4. Zaaknummer 3319237 - Kikkerstraat 12, De Cocksdorp 20
5. Zaaknummer 3324456 - Boogerd 19, Den Burg 21
6. Zaaknummer 3324344 - Kogerstraat 17, Den Burg 21
7. Zaaknummer 3320522 - Kogerstraat 17, Den Burg 21
8. Zaaknummer 3319941 - Duinroosstraat 1, De Koog 22
9. Zaaknummer 3326853 - Boerderijcamping Noorderwaard, Oosterend 23
10. Zaaknummer 3327127 - Boerderijcamping de Vrije Vogel, Oudeschild 24
11. Zaaknummer 3327928 - Jachtlust Recreatie BV, De Cocksdorp 25
12. Zaaknummer 3329562 - Deze zienswijze is ingetrokken. 26
13. Zaaknummer 3330370 - St. Kernwaarden Texel (Den Hoorn) 26
14. Zaaknummer 3331993 - Stolpweg 35, Den Hoorn 30
15. Zaaknummer 3331991 - Groepsaccommodatie De Stolp (Stolpweg 35, Den Hoorn) 30
16. Zaaknummer 3331979 - Barentzstraat 47, Oudeschild 31
17. Zaaknummer 3332635 - Sluyscoog 56, Den Burg 31
18. Zaaknummer 3332623 - Gemachtigde namens B&B (De Koog) 31
19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn 32
20. Zaaknummer 3332398 - Herenstraat 61, Den Hoorn 32
21. Zaaknummer 3332189 - Eigenaren van een huisje op De Krim 32
22. Zaaknummer 3332078 - LTO Noord afdeling Texel (De Cocksdorp) 33
23. Zaaknummer 3331910 - Mokweg 4, Den Hoorn 34

24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal 35

25. Zaaknummer 3334686 - Bestuur van de Vereniging 10 voor Texel 35
26. Zaaknummer 3334010 - Warmoesstraat 81, Den Burg 36
27. Zaaknummer 3333628 - Watermunt 15, De Koog 36
28. Zaaknummer 3335315 - Gemachtigde namens B&B Duin en Zee (Ruijslaan 43, De Koog) 36
29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp 37
30. Zaaknummer 3335814 - Groepsverblijf Zwaluwhof (Mienterglop 39, De Koog) 37

31. Zaaknummer 3335816 - Camping Coogherveld (Kamperfoelieweg 3-7, De Koog) 38
32. Zaaknummer 3335823 - Postweg 125, De Cocksdorp 39
33. Zaaknummer 3335310 - Gemachtigde namens B&B (Ruigendijk 16a, De Koog) 40
34. Zaaknummer 3335307 - Gemachtigde namens B&B (Duinroosstraat 26, De Koog) 40
35. Zaaknummer 3335288 - Gemachtigde namens BnB (Klif 9, Den Hoorn) 40
36. Zaaknummer 3335277 - Gemachtigde namens B&B de Borage (Oosterend) 41
37. Zaaknummer 3335272 - Gemachtigde namens Maaikeduinweg 159, De Koog 41
38. Zaaknummer 3335264 - Derde partij namens Pontweg 26A, Den Hoorn 41
39. Zaaknummer 3335259 - Derde partij namens Klimpstraat 32, De Cocksdorp 41
40. Zaaknummer 3335247 - Gemachtigde namens Vereniging B&B Texel (Den Hoorn) 42
41. Zaaknummer 3335210 - Gemachtigde namens Vloedlijn 47, Den Burg 42
42. Zaaknummer 3335202 - Gemachtigde namens Skillepaadje 1, Den Burg 43
43. Zaaknummer 3335179 - Gemachtigde namens Kikkertstraat 17, De Cocksdorp 43
44. Zaaknummer 3335174 - Gemachtigde namens Ruijslaan 31, De Koog 43
45. Zaaknummer 3335539 - Gemachtigde namens De Dageraad 28, ‘t Horntje 44
46. Zaaknummer 3335534 - Gemachtigde namens Mienterglop 25c, De Koog 44
47. Zaaknummer 3335531 - Gemachtigde namens Epelaan 38, De Koog 44
48. Zaaknummer 3335522 - Gemachtigde namens Akenbuurt 18, De Burg 45
49. Zaaknummer 3335526 - Gemachtigde namens Zeekraal 6, De Koog 45
50. Zaaknummer 3335517 - Gemachtigde namens Pijpersdijk 2, De Koog 45
51. Zaaknummer 3335514 - Gemachtigde namens Weverstraat 104, Den Burg 46
52. Zaaknummer 3335511 - Gemachtigde namens Zeekraal 8, De Koog 46
53. Zaaknummer 3335506 - Gemachtigde namens Nieuweschild 8, Oosterend 46
54. Zaaknummer 3335503 - Gemachtigde namens Naalrand 11, Den Hoorn 47
55. Zaaknummer 3335500 - Gemachtigde namens Dorpsstraat 262, De Koog 47
56. Zaaknummer 3335496 - Gemachtigde namens Vismarkt 7a, Den Burg 47
57. Zaaknummer 3335491 - Gemachtigde namens verhuurder, De Cocksdorp 47
58. Zaaknummer 3335487 - Gemachtigde namens Noorder Haaks 1, Den Hoorn 48
59. Zaaknummer 3335475 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 21, De Koog 48
60. Zaaknummer 3335471 - Gemachtigde namens Strijbosstraat 30, De Koog 48
61. Zaaknummer 3335467 - Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg 49
62. Zaaknummer 3335222 - Hoofdweg 57, De Cocksdorp 49
63. Zaaknummer 3335175 - Vereniging Texelse Kampeerboeren (Den Burg) 50
64. Zaaknummer 3335172 - Hallerweg 33, Den Burg 52
65. Zaaknummer 3335044 - Oorsprongweg 72, De Cocksdorp 54
66. Zaaknummer 3334968 - Wilsterstraat 19, Den Burg 55
67. Zaaknummer 3334956 - Mokweg 31, Den Hoorn 56
68. Zaaknummer 3334591 - Stuifweg 11, Oosterend 56
69. Zaaknummer 3335987 - Laagwaalderweg 21, Oudeschild 56
70. Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg) 57
71. Zaaknummer 3335963 - Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp 58
72. Zaaknummer 3335890 - De Ruyterstraat 60, Oudeschild 61
73. Zaaknummer 3335801 - Slufterweg 200, De Cocksdorp 61
74. Zaaknummer 3335811 - Postweg 132, De Cocksdorp 62
75. Zaaknummer 3335671 - Vakantiepark De Bremakker (Tempelierweg 40, Den Burg) 62
76. Zaaknummer 3335543 - Strijbosstraat 26, De Koog 63

77. Zaaknummer 3334721 - Hoofdweg 106, De Cocksdorp 63
78. Zaaknummer 3336542 - Redoute 12, Den Hoorn 65
79. Zaaknummer 3336541 - Gerritslanderdijkje 1, Den Burg 67
80. Zaaknummer 3336538 - Schoonoordsingel 17, Den Burg 68
81. Zaaknummer 3336533 - Schoonoordsingel 17, Den Burg 68
82. Zaaknummer 3336095 - Maricoweg 25, Den Burg 68
83. Zaaknummer 3336092 - Maricoweg 25, Den Burg 69
84. Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg 69
85. Zaaknummer 3336084 - Molenstraat 78, Den Burg 69
86. Zaaknummer 3337347 - Nieuwlanderweg 101, De Waal 70
87. Zaaknummer 3337333 - Wintergroen 8, De Koog 70
88. Zaaknummer 3337320 - Limietweg 16, De Cocksdorp 70
89. Zaaknummer 3337122 - Burgerinitiatief Society 4.0 Texel (adres onbekend) 70
90 A. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild 71
90. B. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild 71
91. Zaaknummer 3336545 - Hollewal 40, Den Burg 71
92. Zaaknummer 3336990 - Maaikeduinweg 10, De Koog 72
93. Zaaknummer 3336632 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 3, De Koog 74
94. Zaaknummer 3336627 - Klif 37, Den Hoorn 74
95. Zaaknummer 3336621 - Kogerstraat in Den Burg 74
96. Zaaknummer 3336614 - Kadijksweg 19, De Waal 75
97. Zaaknummer 3336608 - Ruijslaan 61, De Koog 75
98. Zaaknummer 3336597 - Gemachtigde namens 4 partijen (Ruijslaan, De Koog) 76
99. Zaaknummer 3336566 - LTO Noord regio West (Zwolle) 76
100. Zaaknummer 3336405 - Watermunt 9, De Koog 79
101. Zaaknummer 3336398 - Vuurtorenweg 27, De Cocksdorp 79
102. Zaaknummer 3336382 - Kikkertstraat 75, De Cocksdorp 79
103. Zaaknummer 3336368 - Negen groepsaccommodaties op Texel 79
104. Zaaknummer 3336363 - Noordwester 45, Den Burg 80
105. Zaaknummer 3336358 - Kampeerterrein Woud (Rozendijk 38, Den Burg) 81
106. Zaaknummer 3336354 - Hotel de 14 Sterren (Smitsweg 4, Den Burg) 81
107. Zaaknummer 3336349 - HISWARECRON (Leusden) 82
108. Zaaknummer 3337368 - Postweg 163, De Cocksdorp 82
109. Zaaknummer 3337351 - Maaikeduinweg 9 De Koog 83
110. Zaaknummer 3337334 - De Rede 13, Den Hoorn 83
111. Zaaknummer 3337324 - Kogerstraat 120, Den Burg 84
112. Zaaknummer 3337315 - Bungalowverhuur Aldubo (Nesweg 27, Oosterend) 84
113. Zaaknummer 3337413 - Vakantiepark De Koorn-aar (Grensweg 388, Den Burg) 85
114. Zaaknummer 3337363- (geen adres) 85
115. Zaaknummer 3340743 85
116. Zaaknummer 3340743 - Schipper Boonstraat 10, De Cocksdorp 86

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 87

5. HET BEELDKWALITEITSPLAN 91

Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel werkt aan het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie 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 actiepunt in het TTP. Deze pijler onder het TTP gaat ook over eenduidige en heldere regelgeving voor het verblijfsaanbod. Zo is in Bijlage 5 van het TTP uitgebreid stilgestaan bij de slaapplaatsregistratie en het aantal slaapplaatsen op welk soort terrein. In Bijlage 6 van het TTP is een inschatting gemaakt van de niet geregistreerde slaapplaatsen (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 verstening tegen te gaan'.

Het Parapluplan 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.

Het Toeristisch Toekomstplan en de in februari 2022 vastgestelde 1e Uitvoeringsagenda Toerisme vormen samen met de bestemmingsplannen waarop het Parapluplan betrekking heeft, een belangrijk kader voor de planologische systematiek. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is het Tijdelijke Omgevingsplan de basis voor de gemeentelijke regels over de leefomgeving. Daarvan wordt dit 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 alleen gaat over toeristisch ondernemerschap of regelgeving. Het gaat ook 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, klimaataanpassingen en wat voor gemeente Texel wil zijn.

De Omgevingswet 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 bezien. De Nota van Zienswijzen en het definitieve Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie zijn bouwstenen van een groter huis dan alleen verblijfsrecreatie, 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 buren 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 de uitwerking beschreven van de 7 moties die op 10 juli 2024 zijn aangenomen. In hoofdstuk 3

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 teruggevallen. 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:

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	Naar aanleiding van zienswijzen en daarop volgende motie raad wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aangepast (“en/of” criterium wijzigt en wordt alleen “en”). Er is een uitzondering gemaakt voor schapenboeren.
Verblijfsrecreatieve terreinen	8	Omzetting blijft mogelijk zoals het was. Amendement bij ontwerpplan is geschrapt vanwege juridische- en planschaderisico’s.
Verblijfsrecreatieve gebouwen	5	Regels voor inpassing zijn aangepast. Toevoeging vergunningenstelsel voor activiteit *werk, niet zijnde gebouw, werkzaamheden uitvoeren*. 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	Pipowagen wordt kampeermiddel (motie raad n.a.v. zienswijzen). Voor bestaande pipowagens komt een maatwerkregeling buiten plan om.
Algemeen	9	nvt
Anders	5	nvt

In Hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan op een rij gezet. De link naar het Beeldkwaliteitsplan is voor de volledigheid in hoofdstuk 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. Met als 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 is[1]. 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, en met dit parapluplan ook pipowagens. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet 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 kampeermiddel cq. ’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 het willen onderscheiden voorstellen 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 vigerende bestemmingsplannen (en na registratie als verhuurder van logies met ontbijt). Het in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan beschreven overgangsrecht voor logies met ontbijt (artikel 8, lid 3), vervalt daarom. 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 datum 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. De aangenomen moties

Tijdens de raadsvergadering op 10 juli 2024 zijn moties rondom het Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel in stemming gebracht. Dit om de wensen van de raad duidelijk in beeld te krijgen. Het college beschouwt deze moties als amendementen die moeten worden uitgevoerd, tenzij daarvoor ernstige bezwaren of risico's bestaan. Op 10 juli 2024 zijn 7 moties aangenomen. In dit hoofdstuk wordt de door het college beoogde uitvoering van de moties één voor één behandeld.

Motie 1. Een pipowagen is ook een kampeermiddel

Toelichting

Het Toeristisch Toekomstplan is onder meer gericht op het behoud van leefbaarheid op het eiland door het zoeken naar c.q. behouden van balans. Vanuit dat doel legt het college de gemeenteraad nu verschillende maatregelen voor. Eén van die maatregelen betreft het inperken van pipowagens. Er is slechts een beperkt aantal pipowagens op Texel en er is geen enkele onderbouwing waaruit blijkt dat Texel gebaat is bij het tegengaan van dit type verblijfsmiddel. Ondertussen zijn de eigenaren van pipowagens de dupe en verkeren zij al lange tijd in onzekerheid over hun investering. Wij verbazen ons over de rigoureuze aanpak voor dit verblijfstype. Wat wil het college hiermee bereiken? Vandaar deze motie, overwegende dat:

- kampeermiddelen gedefinieerd worden als verplaatsbare verblijfsobjecten zoals tenten, caravans, campers en aanverwante voertuigen;
- een pipowagen - net als caravans en campers - een *verplaatsbaar* verblijfsmiddel is, dat gebruikt wordt voor recreatief nachtverblijf;
- eigenaren van pipowagens hebben geïnvesteerd in hun kampeermiddel en nu achteraf moeten aantonen dat dit was toegestaan, ondanks het ontbreken van duidelijke regels destijds;
- er sprake is van ongelijkheid doordat pipowagens, hoewel voldaan wordt aan de definitie van kampeermiddel, momenteel niet dezelfde rechten hebben als caravans en campers, terwijl verder niet onderbouwd is waarom dit recreatiemiddel wordt uitgesloten.

Roept het college op

1. pipowagens te erkennen als kampeermiddel binnen de gemeentelijke regelgeving, waardoor eigenaren van pipowagens dezelfde rechten en plichten krijgen als eigenaren van caravans en campers;
2. z.s.m. te communiceren naar inwoners (en toeristen) dat pipowagens zijn toegestaan als kampeermiddel op daarvoor bestemde terreinen binnen de gemeente.

Conclusie

Op zichzelf is de motie uitvoerbaar, met de volgende kanttekeningen:

Bouwwerk

Kampeermiddelen, in welke vorm ook, die voor langere tijd op een plek staan (ook met die bedoeling) krijgen daardoor een plaatsgebonden karakter. Hieruit volgt (wettelijke uitleg 'bouwwerk' en jurisprudentie daarover) dat een dergelijk kampeermiddel ook een bouwwerk wordt. In de bestemmingsplanregels staat nu bijvoorbeeld bij 'Recreatie - Kampeerterreinen' dat bouwwerken voor verblijfsrecreatie niet zijn toegestaan. Het parapluplan probeert deze tegenstrijdigheid/ onduidelijkheid in de planregels weg te nemen.

Een foutieve interpretatie staat in de noot: als je het kampeermiddel na 30 dagen verplaatst blijft het een kampeermiddel. Als je een kampeermiddel op een perceel plaatst met het doel deze langere tijd op het perceel geplaatst te houden, dan wordt het een bouwwerk. Daar verandert niets aan als je deze na 30 dagen een paar meter verschuift.

De consequentie

Als een pipowagen een kampeermiddel is, dan mag deze ook bij kamperen bij de boer worden geplaatst, bij een woning in het buitengebied en op alle locaties met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' zonder verdere beperkingen (dus maximaal 15 bij kamperen bij de boer, 1 bij elke woning in het buitengebied en bijvoorbeeld 1.245 pipowagens op kampeerterrein Kogerstrand). De vraag is of dit de bedoeling van de motie is.

Bovendien vervaagt zo ook het verschil tussen kamperen bij de boer (een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf) en bedrijven wiens kampeerterrein het enige verdienmodel is (met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein').

Alternatief
Alternatieven voor deze motie kunnen zijn:
- Een maximum aantal of percentage pipowagens per terrein voor ‘kamperen bij de boer’ en ‘Recreatie Kampeerterrein’ opnemen (bijvoorbeeld maximaal 20% van het aantal slaapplaatsen); of
- Pipowagens niet bij ‘kamperen bij de boer’ toe te staan.

Ambtelijke wijzigingen (van het Ontwerp Parapluplan)

Pipowagens zijn er in alle soorten en maten en om te voorkomen dat daarover discussie gaat ontstaan, is het raadzaam een definitie van een pipowagen op te nemen en deze vervolgens gelijk te schakelen aan een kampeermiddel. De volgende definitie wordt voorgesteld:

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

Ook de definitie van ‘kampeermiddel’ moet worden aangepast:

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

In de regels opnemen dat in de normtelling bij de bestemmingen ‘Recreatie Kampeerterrein’ en ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’ een pipowagen ook voor 3 slaapplaatsen telt. Dit gegeven geldt eveneens voor ‘kamperen bij de boer’ en stolpen bij agrarische bestemmingen en voor een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Een artikel 6.1.4 wordt aan het plan toegevoegd waarin staat:
‘conform de aanpassing van de definitie van caravan, vervalt de 4e eis (de lengtebeperking) aan het plaatsen van een kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning (beschreven in onder andere 3.4.4, 4.4.4 , 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.4.4 en 9.4.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013): ‘4° de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel’.

In dit verband wijzigen de volgende artikelen uit het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de daarop volgende reparatieplannen als volgt: artikel 51.4.1 onder 3, artikel 52.4.1 onder 3 en artikel 53.4.1 onder 3 wordt ‘de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel’ geschrapt en onder 4 wordt hernummerd naar onder 3.

Motie 2: Huidige pipowagens toestaan

Toelichting
Bij woningen in het buitengebied zijn kampeermiddelen toegestaan. In de aanloop naar het paraplu-bestemmingsplan is er discussie ontstaan over Pipowagens. Het college stelt voor om het begrip *Pipowagen* te schrappen in het nieuwe bestemmingsplan. Maar ook stelt het college dat er in de afgelopen jaren er ‘op verschillende manieren is om gegaan met het begrip Pipowagen’. (Zie beantwoording vragen over dit onderwerp – zoeken op ‘pipo’.) Wij vinden het redelijk en billijk – gezien de onduidelijkheid die is ontstaan over zogenaamde pipowagens de afgelopen jaren - om de pipowagens die tot aan het Ontwerp-parapluplan zijn geplaatst en zijn geconstateerd door het college toe te staan via het paraplubestemmingsplan, ook die waar geen toezegging over is gedaan.

Roept het college op
De negen nu geconstateerde pipowagens toe te staan via een persoonsgebonden uitsterfregeling, waarbij geldt dat ze niet vervangen mogen worden (dan stopt het recht).

Conclusie
Het verwerken van de eerste motie maakt deze tweede motie overbodig. Een pipowagen wordt in dat voorstel een kampeermiddel. Hiermee worden de bestaande pipowagens legaal, mits ze aan de overige voorwaarden voldoen die in het bestemmingsplan staan. Een algemene uitsterfregeling is dan niet meer nodig. Het is mogelijk dat bestaande pipowagens niet (volledig) voldoen aan de voorgestelde nieuwe regels. Het college zegt toe dat in

die gevallen alsnog een passende uitsterfregeling buiten het Parapluplan om wordt gemaakt. Dat gaat hooguit om een enkel geval en daarvoor kan maatwerk worden geleverd.

In beantwoording raadsvraag is eerder dit jaar de toezegging gedaan:

Het college is bereid een persoonsgebonden uitsterfregeling te maken voor alle pipowagens die er zijn op het moment dat het parapluplan in werking treedt. Hierbij moet het wel gaan om 'echte' pipowagens. In de praktijk zijn er namelijk vele varianten. Ook situaties die worden aangeduid als pipowagen, maar dat feitelijk niet zijn. Na vaststelling van het parapluplan zal het college zo snel mogelijk een regeling opstellen en ter informatie naar u sturen, inclusief de overwegingen over waarom en wanneer iets een 'echte' pipowagen is.

Motie 3. Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen

Toelichting

Het college stelt voor om een pilot met kampeerplekken bij groepsaccommodaties uit te voeren. Tijdens de Covid-periode zijn enkele kampeerplekken gedoogd bij deze accommodaties, en nu komt (zo begrijpen wij) bij hen de wens vandaan om die kampeerplekken definitief te maken. Wij vinden dat deze recreatiebedrijven voor die gevallen creatief kunnen zoeken naar inpandige oplossingen. Ook begrijpen we dat deze plekken nu al worden gebruikt als buiten-campinkje, niet per se gerelateerd aan de bezoekers in de accommodatie.

Balans Toerisme/ Landschap

Wij vinden dat het naar buiten brengen van slaapplaatsen in de vorm van kampeermiddelen geen goede ontwikkeling. Om balans te krijgen in het toerisme, en om voorzichtig met het landschap om te gaan, gaan we op Texel dus ook voorzichtig om met de diverse toeristische verblijfscategorieën. De pilot die het college voorstelt vervaagt die categorieën, en het toestaan van enkele uitgeplaatste slaapplaatsen is het begin van het einde.

Uitzondering

Uit communicatie van de Klankbordgroep begrijpen we dat er voor begeleiders van schoolklassen een uitzondering wordt gevraagd. Daar willen we aan meewerken, zonder planologische rechten te geven voor kampeermiddelen. Uitzonderlijk en bij uitzondering vinden wij dat begeleiders van schoolklassen in de groepsverblijven gebruik mogen maken van maximaal drie kampeermiddelen.

Ook begrijpen we dat in sommige gevallen groepsaccommodaties mogelijke uitbreiding van de bebouwing willen inleveren voor een beperkt aantal slaapplaatsen. Die gevallen willen wij graag voorgelegd zien aan de gemeenteraad, omdat we daar kansen in zien tegen verstening.

Roept het college op

In het Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel te borgen dat:

1. aan de pilot voor groepsverblijven de volgende voorwaarden gekoppeld worden: dat het gaat over maximaal 3 kampeermiddelen en dat het alleen bestemd is voor de begeleiders van schoolklassen.
2. indien groepsverblijven mogelijke uitbreiding van bebouwing willen inleveren voor een beperkt aantal kampeerplaatsen, dit via een voorstel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Conclusie

Ad. 1 Deze motie gaat niet over het wijzigen van het Parapluplan zelf en levert dus geen tekstaanpassing in het Parapluplan op.

Het betreft een pilot buiten het Parapluplan om en als vervolg op de ontheffing in 2024 als onderdeel nog van de post-corona maatregelen. Dit wordt geregeld als onderdeel van de 2e Uitvoeringsagenda Toerisme, in overleg met de Klankbordgroep. In de opzet van de pilot zal opgenomen worden op welke wijze de kampeermiddelen landschappelijke goed kunnen worden ingepast en hoe geborgd kan worden dat de kampeerder ook inderdaad een schoolbegeleider is.

Ad. 2 Wanneer een individuele eigenaar een ander initiatief of ontwikkeling heeft voor zijn groepsverblijf kan daarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa worden aangevraagd. Deze zal dan apart worden beoordeeld en aan de raad worden voorgelegd voor bindend advies.

Motie 4. Vast kampeermiddel bij woning in buitengebied

Toelichting

Bij een woning in het buitengebied van Texel mag een kampeermiddel worden geplaatst. Deze mogen er - op dit moment - staan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Veel Texelaars gebruiken deze mogelijkheid om voor familie en vrienden van de overkant een mooi plekje te creëren in de tuin. In het Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel wordt nu gesteld dat een kampeermiddel op deze plek niet meer mag blijven staan1; de kwalificatie 'vast kampeermiddel' kwijtraakt.

Wij vinden dat het laten staan van het kampeermiddel als voordeel heeft dat de controle gemakkelijker wordt en dat er geen onnodige handelingen van verplaatsing nodig zijn. Wij willen dan ook dat voor het kampeermiddel dat woningen in het buitengebied mogen hebben de definitie van een 'vast kampeermiddel' gehanteerd wordt:

'Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen.'

Roept het college op

in de regels van het parapluplan te borgen dat woningen in het buitengebied een vast kampeermiddel mogen blijven plaatsen, op een vaste plaats dus, tijdens het kampeerseizoen.

Conclusie

De motie kan worden overgenomen en levert in de uitvoering en de handhaafbaarheid geen problemen op.

Als een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied een 'vast kampeermiddel' mag zijn mag ook een pipowagen van 15 maart tot 31 oktober bij een woning staan op een manier die voldoet aan de plaatsingsvoorwaarden in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 (artikel 51.4.1), bij elke woning in het buitengebied.

Ambtelijke wijziging

De toelichting onderaan op pagina 12 aanpassen:

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

Artikel 6.1.3 aanpassen:

> **6.1.3 Kampeermiddel bij een woning**
> Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 pipowagen~~ ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

Motie 5. Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar

Toelichting

Bij de begrippenlijst van het paraplubestemmingsplan wordt bij een reëel agrarisch bedrijf bij de criteria inkomen en arbeidsinzet een 'of' criterium gebruikt (zie blz. 15, van Ontwerpplan):

'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.'*

De achterliggende reden is steeds benoemd in de stukken (zie hier): voor schapenhouders is het vaak lastig om aan het inkomenscriterium te voldoen. Doel van het kamperen bij de boer is dat de nevenactiviteit 'kamperen bij de boer' een aanvulling is op het inkomen van agrarische bedrijven; niet voor zogenaamde hobbyboeren. Wij zijn het er mee eens dat bedrijfsmatige schapenhouders in staat moeten zijn om een boerencamping als aanvulling op het inkomen te exploiteren. Veel schapenhouders hebben het moeilijk en schapen zijn iconisch voor Texel. Om die reden is bij het

Reparatieplan Buitengebied Texel ervoor gekozen in de definitie van reëel agrarisch bedrijf het ‘en/of’ criterium op te nemen (in het oorspronkelijke plan was dit alleen ‘en’). Die keuze heeft naar onze mening tot ongewenste effecten geleid.

Wij vinden het daarom niet wenselijk om dat ‘of’ criterium nog langer te hanteren en daarmee voor alle agrarische bedrijven te laten gelden. Daarom stellen wij voor dit ‘of’ criterium weer te schrappen en op te nemen dat voor schapenhouders een uitzondering kan worden gemaakt op het criterium van een redelijk inkomen. Dit betekent een aanpassing van de definitie van reëel agrarisch bedrijf en een toevoeging aan de regels voor kamperen bij de boer.

De uitzondering geldt dan voor een agrarisch bedrijf die geheel dan wel in hoofdzaak gericht is op het houden/fokken van schapen en minimaal 250 fok- of melkschapen heeft.

Vandaar deze motie:

Roept college op

- In het paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel de volgende definitie op te nemen voor
  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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
  Met daarbij ook dit:
  In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning ook worden verleend als er geen sprake is van een ‘redelijk’ inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.
- Aan artikel 3.1.1 kamperen bij de boer het volgende toe te voegen:
  ‘Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf’.

Conclusie

Een uitvoerbare motie zoals beschreven.

Ambtelijke wijzigingen:

Wijzigen van de definitie:

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.

Wijzigen 3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 onder g. De omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

3.1.1 h. (en opnieuw nummeren) Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde Opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

Opnemen in de toelichting (p. 11 bovenaan)

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

Motie 6. Maximaal 20% verstenen per kampeerterrein

Toelichting

Wij willen ook dat verdere “verstening” binnen de perken blijft. Maar we zijn er niet voor om het verstenen helemaal aan banden te leggen; wij kiezen voor het maximeren van verstening van kampeerterreinen te maximeren. Ook wij willen op basis van de Texelse Kernwaarden dat verdere “verstening” van het eiland binnen de perken blijft. Daarbij zijn wij er niet voor om het “verstenen”/ omzetten van kampeerplaatsen naar verblijfsrecreatieve bouwwerken helemaal aan banden te leggen en kiezen ervoor “verstening” van kampeerterreinen te maximeren.

Wij zijn uitgekomen op een percentage van 20%, waarbij er voor uitbaters nog een beetje bewegingsruimte is maar toch ook voorkomen wordt dat een heel kampeerterrein wordt opgekocht en zijn kampeerfunctie geheel verliest (zoals bij camping De Driehoek gebeurd is, bijvoorbeeld). Om een beeld te krijgen wat de effecten van deze motie zijn, is een rekenmodel opgesteld waarin concreet zichtbaar gemaakt is wat de effecten zijn bij het toestaan van 20% verstening per kampeerterrein.

Roept het college op

in de regels van het Paraplu bestemmingsplan op te nemen dat voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen bestemde locaties een maximum percentage van 20% 'verstening'/omzetting geldt van de nog niet naar verblijfsrecreatieve bouwwerken omgezette slaapplaatsen ter plaatse.

Conclusie

Uitvoering van de motie blijft in de ogen van het college te grote juridische en planschaderisico’s met zich meebrengen. Het gaat immers om het wijzigen van bestaande rechten. Vandaar dat het advies van het college t.a.v. de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein is deze niet te verwerken in het parapluplan vanwege de juridische en financiële consequenties.

De consequentie van het uitvoeren van de motie: ‘er wordt geschat dat de planschade en juridische kosten maximaal ruim €10 miljoen kunnen bedragen. Er is geen onderbouwing voor het risicopercentage gegeven en het lijkt ook niet mogelijk om deze ex ante (vooraf) vast te stellen. Dit betekent dat we moeten uitgaan van het maximale risico van 100%. Hierdoor is het geen onzeker risico meer en moet dit bedrag uit de Algemene Reserve worden gedekt. De huidige stand van de Algemene Reserve is hiervoor echter niet toereikend, waardoor aanvullende financiële maatregelen nodig zijn op basis van de vastgestelde Programmabegroting 2025. Het besluit leidt dan direct tot een niet sluitende begroting 2025.

Mening van bureau Rho (zie ook BIJLAGE 9)

a. De uitvoering van deze bepaling is heel lastig en kan risico’s of fouten met zich meebrengen. Elke keer als een aanvraag komt voor omzetting moet worden vastgesteld wat bestaand is en welke ruimte er nog is (‘wat staat er allemaal op het terrein)’.

b. De kans bestaat dat deze regel in een beroepsprocedure bij de Raad van State onderuit wordt gehaald vanwege het ontbreken van een deugdelijke grondslag (motivatie/onderbouwing). De bewoording in de motie gaat voorbij aan het feit dat we ruimtelijk relevante regels moeten hebben; de wens om niet verder te verstenen wordt door de al verplichte landschappelijke inpassing (de ten minste 7,0 m brede boomsingel rondom recreatie terreinen) onderuit gehaald: de ‘gebouwde logiesvormen’ staan immers niet in het zicht.

Het begrip ‘bestaand’

In de Texelse bestemmingsplannen wordt voor bouw onder het begrip ‘bestaand’ de situatie verstaan per datum ter inzagelegging van het Ontwerp bestemmingsplan, in dit geval 30 januari 2023. Het overgangsrecht voor gebruik gaat echter uit van datum vaststelling van het Parapluplan.

Duidelijkheid over het ‘bestaande’ aantal blijft nodig. De geplaatste stacaravans/chalets worden echter vaak niet gemeld. Voor de bouw van zomerhuizen en familiehuizen waren blijft een omgevingsvergunning nodig, de aangevraagde aantallen en de datum van de beschikking van deze initiatieven zijn bekend.

De eisen bij omzetting

1. *De eis van landschappelijke inpassing*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor omzetting zal worden getoetst aan het bestemmingsplan en geldt de eis van landschappelijke inpassing (dat wil zeggen dat de plaatsing c.q. bouw pas kan beginnen als een boomsingel van ten minste 7,0 m breed en minimaal 2 m hoog aanwezig is).

2. *De eis van een concreet plan voor verduurzaming*

In een antwoord op de raadsvraag van de VVD is ook beloofd door middel van een second opinion (via bureau Rho) te laten kijken naar de juridische formulering en handhaafbaarheid van de eis bij omzetting van een concreet plan voor verduurzaming.

De essentie van de conclusie van Rho: je stelt voorwaarden die nog niet zijn uitgewerkt. Deze voorwaarden moeten voldoende duidelijk en handhaafbaar zijn en ook ruimtelijk relevant. Ten aanzien van dit laatste onderdeel wordt geconcludeerd dat natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit, circulariteit en klimaat-adaptie geen ruimtelijk relevante eisen zijn waar je eisen aan mag stellen in een bestemmingsplan. Dat mag wel in een Omgevingsplan of een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (CHW-bestemmingsplan), maar van dat laatste is hier geen sprake.

Voorgaande is voor het college reden om het paraplubestemmingsplan gewijzigd aan de raad voor te leggen. Deze wijziging op dit onderdeel bestaat dan uit het volgende:

- De eis van een concrete plan voor verduurzaming niet op te nemen;
- In de toelichting bij het parapluplan op te nemen ‘dat het tot de maatschappelijke verantwoordelijkheid van elke ondernemer hoort dat de ondernemer het voortschrijdend inzicht met betrekking tot verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit meeweegt in gebouwontwerp, terreindeling en landschappelijke inpassing, ook als manier om in te spelen op de groeiende vraag bij consumenten’;
- In de Omgevingsvisie en/of Programma’s (met bijvoorbeeld doelstellingen of kaders) richting te geven aan genoemde onderwerpen en vervolgens in het omgevingsplan hiervoor concrete regels te stellen.

Ambtelijke wijzigingen
Dit vraagt de volgende aanvulling voor 5.3:

5.3 Verblijfsrecreatieve terreinen

5.3.1 Bestemmingsomschrijving
Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, zijn de volgende recreatieve verblijven toegestaan:

a. kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen en tenthuizen;
b. bestaande stacaravans/chalets;
c. bestaande blokhutten;
d. bestaande zomerhuizen;
e. bestaande familiehuizen.

De aanpassing van 5.3.2:

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
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~~ bebouwingsbeeld *AW19*;
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';

Motie 7. Omgekeerde dennenappel

Toelichting

Met de vaststelling van het Parapluplan komt er meer duidelijkheid over wat er wordt toegestaan bij de diverse verblijfsrecreatieve categorieën. Ook voor kampeerboeren en recreatie-kampeer-terreinen wordt dit helder, en dat met een positief Advies van de Klankbordgroep. Wij vinden die beiden categorieën zeer belangrijk voor het divers houden van het aanbod op Texel. Kamperen biedt ook voor de mensen met een kleinere beurs ook op Texel mogelijkheden. De Klankbordgroep heeft daarnaast een advies geformuleerd over *innovatieve kampeerervaringen*. Zij stellen dat door in te spelen op een dynamische markt een gediversifieerd aanbod verzorgd kan worden. Een gevleugelde uitspraak is het voorbeeld van een kampeermiddel in de vorm van een Omgekeerde Dennenappel. In dit Parapluplan definiëren we wat kampeermiddelen en tenthuizen zijn, maar vernieuwingen in kampeerland, die kunnen we niet voorzien. Daarom vinden we dat een mogelijkheid tot experimenteren op kampeerterreinen mogelijk moet zijn, zonder het karakter van die terreinen negatief te beïnvloeden en zonder het landschap en de kernwaarden aan te tasten. Om het met de Texelprincipes te zeggen: We moeten vertrekken vanuit Natuur en Landschap, meebewegen met de seizoenen, maar ook blijven Jutten en Pionieren. Vandaar deze motie.

Roept het college op

1. Pilots voor innovatieve vormen van kamperen toe te staan voor 5 jaar bij recreatie- kampeerterreinen, alleen tijdens het kampeerseizoen, en er zorg voor te dragen dat de pilots een positieve impact hebben op de kernwaarden en natuur en landschap. Dit, met input van de sector.
2. Hierbij te borgen dat t.b.v. een pilot voor een innovatieve kampeervorm een maximum geldt van 10% van het aantal slaapplaatsen dat het recreatieterrein heeft.
3. Elke pilot te evalueren. Eerst na 3 jaar tussentijds, zodat bijsturing – indien nodig - mogelijk is, en na 5 jaar een definitieve evaluatie, waarna de resultaten voorgelegd worden aan de raad.

Conclusie

Als het innovatieve kampeermiddel een kampeermiddel is zoals omschreven in de definities, dan is het innovatieve kampeermiddel gewoon toegestaan. Daarvoor hoeft geen pilot te worden gestart.

Bij nieuwe verschijningsvormen van kampeermiddelen, anders dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan benoemd, kan een pilot helpen. Het college ziet dan graag de betrokkenheid van de Klankbordgroep bij het opzetten van de pilot en het adviseren aan het college over de nieuwe vormen van logiesmogelijkheden en de argumentatie waarom deze niet kunnen vallen onder de bestaande definities in de bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan.

Consequenties

- *Buiten het parapluplan om*

Een pilot in de 2e Uitvoeringsagenda waarin innovatieve ideeën worden verkend (die buiten de huidige definitie en kenmerken/eigenschappen van een tent, caravan of camper vallen) gebeurt buiten het parapluplan. In die pilot kunnen de aangegeven kaders worden opgenomen: ‘een mogelijkheid tot experimenteren (..), zonder het karakter van die terreinen negatief te beïnvloeden en zonder het landschap en de kernwaarden aan te tasten’.

- *Overal mogelijk*

De consequentie is ook dat als op alle plekken waar kampeermiddelen mogen staan, dan ook vernieuwende vormen van tenten, caravans en campers mogen staan. Willen we ‘omgekeerde dennenappels’ op alle plekken waar kampeermiddelen zijn toegestaan? Dus bij kamperen bij de boer, stolpen, woning in het buitengebied en op alle ‘Recreatie – Kampeerterreinen’?

De wens van ondernemers die een ‘Recreatie – Kampeerterrein’ hebben om (bijvoorbeeld) een ‘omgekeerde dennenappel’ als - innovatief kampeermiddel - te kunnen plaatsen, was juist om zich te kunnen onderscheiden van bijvoorbeeld het aanbod bij kamperen bij de boer.

Het verschil tussen kamperen bij de boer (een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf) en de bedrijven wiens kampeerterrein het enige verdienmodel is (met de bestemming ‘Recreatie – Kampeerterrein’) verdwijnt zo. De vraag is hoe een ‘Recreatie – Kampeerterrein’ zich dan nog kan onderscheiden.

De afspraak tussen de kampeerboeren/VTKB en HISWARECRON over een logische verdeling van het type kamperen komt hierdoor ook in het geding: kamperen bij de boer sluit aan bij het aanbod: het basic kamperen met een eigen kampeermiddel, passend op een agrarisch bedrijf, terwijl de Recreatie –

Kampeerterreinen zich meer op het luxere aanbod richten. Of willen (en kunnen) we de innovatieve vormen verbieden op terreinen voor kamperen bij de boer?

Onder: overzicht van het aantal kampeerterreinen met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterreinen’ op Texel met het in op de verbeelding in het bestemmingsplan toegestane aantal slaapplaatsen:

Bedrijf			aantal slaapplaatsen als kampeerterrein	in aantal kampeerplekken
Kogerstrand		de Krim	3.736	1.245
Loodsmansduin	deels	de Krim	1.845	615
De Robbenjager	deels		405	135
Woud			501	167
Sluftervallei	deels	Landal	255	85
NKTC De Slufter		NKTC	240	80
De Shelter		de Krim	210	70
			7.192	2.397

3. 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 zij niet.

Reactie/standpunt gemeente

De regels in het Paraplupplan komen voort uit het door de raad vastgestelde Toeristisch Toekomstplan (TTP) om (a) het aantal slaapplaatsen op het eiland niet te laten toenemen en (b) om de door bewoners/buren ervaren overlast in (vooral de kernen) door gasten van logies met ontbijt-locaties te verminderen. Ook is aangegeven dat de regelgeving (meer) duidelijkheid moet geven over de regels zelf, zoals de ondergeschiktheid en de duiding wat onder 'in de woning' moet worden verstaan. Vandaar dat in het ontwerp paraplubestemmingsplan een betere afbakening en een beperking van het aantal slaapplaatsen bij adressen met logies met ontbijt is opgenomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het paraplubestemmingsplan. Vanwege het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht zal het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt worden gerespecteerd. Bestaande logies- met ontbijtvoorzieningen, die voldoen aan de bestaande regels, mogen ongewijzigd worden voortgezet. De bestaande regels blijven voor die gevallen in de bestemmingsplannen staan. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het ontwerpplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen.
Voor nieuwe gevallen logies met ontbijt (vanaf het moment dat het paraplubestemmingsplan in werking treedt) gaan wel nieuwe regels gelden. Deze nieuwe regels gaan uit van het volgende.
Het moet nog steeds gaan om een gebruik ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Het gaat om maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning en een maximale oppervlakte van 50 m²) en het toevoegen van één parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak. Ook geldt nog steeds dat de woning permanent moet worden bewoond.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

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.

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.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingplan wordt vervangen door:

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.

6.1.1 Bestaande logies met ontbijt

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

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

6.1.2 Logies met ontbijt

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na inwerkingtreding van het Paraplupplan Verblijfsrecreatie Texel logies met ontbijt zijn gestart met het aanbieden van logies met ontbijt:
a. de logies- met ontbijtvoorziening maakt deel uit van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de logies- met ontbijtvoorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de logies- met ontbijtvoorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies- met ontbijtvoorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een hoofdfunctie worden meegerekend.
f. het aantal slaapplaatsen 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 toegevoegd te worden binnen het bestemmingsvlak.

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 kampeerders van pipowagens. Ook vragen zij zich af of campings pipowagens mogen verhuren.

Reactie/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer,

op een terrein met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Een pipowagen kan ook een ‘vast kampeermiddel’ zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

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

1.9 kampeermiddel:

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

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

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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/standpunt gemeente

Postweg 201 is bestemd als ‘tweede woning’. In het Parapluplan is een wijziging van de voorwaarden van de bestemming tweede woning niet voorzien. 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 slaapplaatsen naar 2 slaapkamers en 4 slaapplaatsen 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 uitsterfregeling voor 3 kamers aan te bieden en 6 slaapplaatsen te geven en geen nieuwe B&B's meer toe te staan.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Dit wordt niet in een bestemmingplan geregeld. 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 Paraplubestemmingsplan wordt verondersteld dat het mogelijk is om ontbijt in een gedeelte van de woonkamer aan te bieden.

Reactie/standpunt gemeente

In artikel 1 lid 1.10 van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan wordt logies met ontbijt als ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor recreatief nachtverblijf omschreven. Het maximum van 50 m^2 en maximum 30% gebruiksoppervlak 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. 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 slaapplaatsen naar 2 slaapkamers en 4 slaapplaatsen voor logies met ontbijt zorgt voor ernstige financiële consequenties. De gemeente kan een verzoek tot planschade verwachten.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

1. Een kampeermiddel (tent, caravan, e.d.) die tot doel heeft langere tijd op een vaste plek te blijven staan wordt tevens een bouwwerk. In de huidige bestemmingsplannen kan dat in strijd komen met de gebruiksregels wanneer het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatie als strijdig wordt aangemerkt. Een kampeermiddel die langere tijd (bijvoorbeeld een seizoen) op een standplaats voor een kampeermiddel blijft staan stuit niet op bezwaren en kan worden toegestaan. Om dit juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' opgenomen. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper en pipowagen, zie onder) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen.
2. Het is aan de aanbieder van logies met ontbijt hoe hij dit uitlegt. Als de aanbieder één grote kamer met 4 slaapplaatsen wil realiseren, dan is dat in principe toegestaan. De eis van het toevoegen 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', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

   Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

   De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningenstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.
4. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

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'.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

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.

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/standpunt 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 sanitair gebouwen op terreinen voor kamperen bij de boer (en dus met een agrarische bestemming) is niet toegestaan. Privé-sanitair aanbieden in het sanitair gebouw kan weer wel. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Zaaknummer 3327127 - Boerderijcamping de Vrije Vogel, Oudeschild

Zienswijze

Indiener constateert 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/standpunt gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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': '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 is die zinsnede eruit gehaald.

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

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt 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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 streven is om ook startende boeren die graag voor kamperen bij de boer in aanmerking willen komen, een vergunning te kunnen verlenen.
- Als alle slaapplaatsen 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.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het Ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving van ‘reëel agrarisch bedrijf’ 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’.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
[…]

g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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/standpunt gemeente

Deze mogelijkheid (de 25% regeling) is inmiddels vervallen. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Zaaknummer 3329562 - Deze zienswijze is ingetrokken.

Het gemeentebestuur heeft weet van buren 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 slaapplaatsen per zomerhuis en familiehuis. Veel zomerhuizen (tot 100 m2) zouden nu al over meer dan 5 slaapplaatsen beschikken. Dergelijke overschrijdingen gelden volgens indiener ook voor familiehuizen (met normen van 10, 15 of 20 slaapplaatsen). Vandaar de aanbeveling om voor zomerhuizen van 70-100m2 een norm van 7 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 verstening 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 buren.

- Indiener ziet graag de vaststelling van een maximum aantal slaapplaatsen 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 registeren van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen niet wordt overschreden.
   - In dat verband ziet indiener dat voor toezicht op uitvoering van regel 3.1.1.k een nauwkeurige openbare registratie van slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 wanner 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 verstening niet alleen wordt gezien als de bouw van stenen zomerhuizen en familiehuizen 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 slaapplaatsen in de havens van Oudeschild. Ook deze dragen immers bij aan het maximumaantal van 45.000.

Reactie/Standpunt gemeente

1. *Omzetting op verblijfsrecreatieve terreinen*
   - Bij omzetting wordt getoetst (a) het maximaal aantal slaapplaatsen op het perceel, (b) het aantal aanwezige en het aantal te realiseren slaapplaatsen per zomerhuis en familiehuis en (c) aan de normtelling op basis van het aantal eenheden per logiesvorm per hectare en het aantal slaapplaatsen per logiesvorm.
   - De aanbeveling om voor zomerhuizen van 70-100 m^2 een norm van 7 slaapplaatsen te gaan hanteren (in plaats van 5) gaat voor dit plan te 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 m^2 naar 100 m^2. Het normgetal van 5 slaapplaatsen 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 Is dit amendement weer ongedaan gemaakt.
   - Dat de samenvoeging van zomerhuizen leidt tot ruimte voor een extra zomerhuis kan in sommige gevallen kloppen. Dan moet echter het maximumaantal slaapplaatsen 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. Indien slechts 4 slaapplaatsen beschikbaar zijn kan geen zomerhuis worden gebouwd.
   - Als door omzetting naar zomerhuizen en/of familiehuizen het aantal slaapplaatsen 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 toegekende recht in bestemmingsplannen maar ook vanwege de extra kosten. Inderdaad heeft een vergunningensysteem voordelen, o.a. om voorwaarden te kunnen stellen en om als buren 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 stolp 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 stolp 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 slaapplaatsen 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 x 5 x 67 = 670 recreatieve slaapplaatsen 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 familiehuis al het maximum oppervlak en de bijbehorende slaapplaatsennorm zijn vastgesteld.
   - Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'pipowagen is ook een kampeermiddel' is de definitie van pipowagen in het Parapluplan opgenomen evenals de regel dat een pipowagen een 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 slaapplaatsen bij kamperen bij de boer (2.760 feitelijke slaapplaatsen nu), is al als voorwaarde 11 opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2013.
   - Toezicht op het aantal slaapplaatsen 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 naseizoensplekken. 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 open 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 slaapplaatsen 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. Ook de veranderingen die hierin worden aangebracht zijn bij zienswijze 10 opgenomen. Verwezen wordt naar zienswijze 10.
   - 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. Zoals bekend dienen alle recreatieterreinen met de bestemming 'Recreatie Kampeerterreinen' en 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' over een ten minste 7 m 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. Naar aanleiding van zienswijzen is het artikel daarover echter wel aangepast. Bij zienswijze 8 is dat uitgelegd.

- Eén kampeermiddel bij woningen is bij recht toegestaan. Die keuze is gemaakt bij het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Het TTP geeft geen aanleiding om dat nu aan te passen. Daar is in het ontwerpplan ook niet voor gekozen. De kampeermiddelen in het buitengebied worden niet apart geregistreerd en daar is ook geen specifiek handhavingsbeleid voor. Ook is er ooit voor gekozen om aan de Haven Oudeschild geen slaapplaatsen toe te kennen voor de ligplaatsen van de Bruine Vloot en in de jacht- en passentenhaven.

De reactie geeft samen met andere zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen ten aanzien kamperen bij de boer (reëel agrarisch bedrijf), pipowagens en de regels bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijzen 2, 8, onderdeel 3, en 10.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

Verwezen wordt naar zienswijzen 2, 8, onderdeel 3, en 10.

14. Zaaknummer 3331993 - Stolpweg 35, Den Hoorn

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

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

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', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningenstelsel opgenomen voor de ‘aanlegactiviteiten’ om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningenstelsel opgenomen voor de ‘aanlegactiviteiten’.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 8, onderdeel 3***.

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/Standpunt gemeente

De naar parkeerruimte zoekende auto’s in de kernen en het geluid bij het in- en uitstappen wordt door buren/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 bestemmingsvlak het aantal onnodige autokilometers en de gevoelde overlast van zoekende auto’s zal verminderen. 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 roofbouw 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/Standpunt gemeente

Van de zienswijze wordt kennis genomen en deze 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn

Zienswijze

Indieners hebben in 2021 een stolpboerderij 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 stolp 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 stolp staat. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat alleen nog plaatsing van een kampeermiddel is toegestaan.

Reactie/standpunt gemeente

Nu een pipowagen ook een kampeermiddel is, geeft dit de mogelijkheid tot het plaatsen van één pipowagen bij een woning in het buitengebied (onder voorwaarden).
Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1 en zienswijze 2***.

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/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Een pipowagen kan ook een ‘vast kampeermiddel’ zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

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

1.9 kampeermiddel:

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

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:

b. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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/standpunt gemeente

Van de zienswijze wordt kennis genomen en deze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Zaaknummer 3332078 - LTO Noord afdeling Texel (De Cocksdorp)

Zienswijze

Indieners 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 slaapplaatsen 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/standpunt 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, vaste kampeermiddelen en pipowagens zijn toegestaan). 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 nog steeds in 3 slaapkamers voor logies met ontbijt worden aangeboden, mits voldaan aan de voorwaarden die daarvoor worden gesteld. 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.

De reactie geeft samen met andere zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen ten aanzien kamperen bij de boer (reëel agrarisch bedrijf), pipowagens en de regels bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Voor het overig geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijzen 2, 8, onderdeel 3, en 10.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

Verwezen wordt naar zienswijzen 2, 8, onderdeel 3, en 10.

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/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

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

1.9 kampeermiddel:

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

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:

c. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal

Zienswijze

Indiener geeft aan dat belanghebbende wil weten of het Ontwerpplan 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/standpunt 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 slaapplaatsen op het terrein in andere logiesvormen. Indien laatstgenoemde slaapplaatsen niet aanwezig zijn, wordt in principe een aantal van maximaal 15 kampeerplaatsen toegestaan. In dit 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 de mogelijkheid om elke 5 jaar 5 kampeerplaatsen extra via een vergunning aan te vragen.

In het bestemmingsplan wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aangepast en wordt een pipowagen aangemerkt als kampeermiddel. Voor het overige geen de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijzen 2 en 10.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

Verwezen wordt naar zienswijzen 2 en 10.

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 slaapplaatsen te maximeren maar ook de ‘echte’ bedden te tellen. In dat verband wijst indiener op de in de rechtbank houdbare systematiek van de

normtelling van slaapplaatsen. Indiener is voorstander van het streng letten op de verstening en van het toezicht op kamperen bij de boer op reële agrarische bedrijven.

Reactie/standpunt gemeente

Het aantal slaapplaatsen is voor Texel gemaximeerd op 45.000 en voor de verblijfsrecreatieve bestemmingen 'Kampeerterreinen', Verblijfsrecreatieve terreinen' en Verblijfsrecreatieve gebouwen' en de 3.000 recreatieve slaapplaatsen voor kamperen bij de boer 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 omzettingsplannen 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 slaapplaatsen. Op www.omgevingswet.overheid.nl kan iedereen inzien welk aantal slaapplaatsen hoort bij elk perceel met een verblijfsrecreatieve bestemming. 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 drukkere centrum minder aan de orde zijn dan in woonwijken.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

27. Zaaknummer 3333628 - Watermunt 15, De Koog

Zienswijze

Indiener biedt logies met ontbijt aan in een 6-persoons appartement op de 1e en 2e verdieping en woont op de begane grond. Zij zouden graag op dezelfde voet willen doorgaan.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

28. Zaaknr. 3335315 - Gemachtigde namens B&B Duin en Zee (Ruijslaan 43, De Koog)

Zienswijze

Indiener heeft bezwaar tegen de teruggang naar 4 slaapplaatsen en 2 kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 5 bedden op 2 kamers verhuurt.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp

Zienswijze

Bij indiener is in 2016 een zomerwoning vervangen en in 2019 een oude stolp door een nieuwe met 4 recreatie-appartementen. Vandaar dat in de afgelopen jaren het equivalent van 1x3 + 4x5 slaapplaatsen (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 plaatsen te mogen groeien.

Reactie/Standpunt gemeente

Het totaal aantal kampeer- en slaapplaatsen is gemaximeerd. De 15 kampeerplekken geven recht op 15x3 = 45 slaapplaatsen in totaal, zijnde de optelsom van slaapplaatsen in kampeermiddelen, in de zomerwoning en die in recreatie-appartementen volgens de normtelling. Deze regeling bestaat al jarenlang. Indiener van de zienswijze beschikt daarom in totaal over 46 slaapplaatsen: 20 slaapplaatsen in de appartementen, 5 in de recreatieve opstal en 21 slaapplaatsen bij kamperen bij de boer. Door afrondingsverschillen is dit feitelijk 1 slaapplaats meer dan bij collega's met alleen kamperen bij de boer. Daardoor ontbreekt de basis om de gevraagde groei met 11 kampeerplaatsen of 33 slaapplaatsen toe te staan. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 63***.

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 slaapplaatsen die Groepsverblijf Zwaluwhof nu mag hebben.

Reactie/Standpunt gemeente

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 Paraplupplan 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', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot

(inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningenstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

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 slaapplaatsen, 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 buiten dit Parapluplan wordt voorgesteld om de effecten van het plaatsen van kampeermiddelen te onderzoeken.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 8***.

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 familiehuizen 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 slaapplaatsen 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/standpunt 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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingsmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

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. 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';
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
g. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als Ontwerp ter inzage is gelegd.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
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 bebouwingsbeeld;
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';

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/standpunt gemeente

In het TTP is opgenomen dat het niet wenselijk is nieuwe recreatieve slaapplaatsen uit te geven. Een vergunning voor een recreatief opstal is nog aan te vragen voordat de nieuwe regel in werking treedt. Daarna vervalt deze mogelijkheid. 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 slaapplaatsen 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 slaapplaatsen voor logies met ontbijt en daarmee in inkomen. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 slaapplaatsen 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 slaapplaatsen 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 de 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 handhaafbaar 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 parkeerruimte. 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 hebben 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is logies met ontbijt op deze locatie (met een recreatie-bestemming) niet toegestaan in de bedrijfswoning. In het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel is verduidelijkt. De zienswijze 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 buren. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent ook een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 slaapplaatsen 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 duurder 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Het eerder in het bestemmingsplan bestemde recht van 10 slaapplaatsen voor logies met ontbijt blijft voor deze locatie bestaan. De eis van 1 parkeerplaats per kamer geldt voor nieuwe locaties voor logies met ontbijt. 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 slaapplaatsen. De teruggang in kamers heeft forse financiële consequenties. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 slaapplaatsen, aan alle eisen wordt voldaan. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 slaapplaatsen worden verhuurd. Overlast wordt niet veroorzaakt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 karakteristieke 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 hoofdinkomen) 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 slaapplaatsen voor kamperen bij de boer en het gestelde maximumaantal slaapplaatsen op locaties voor kamperen bij de boer (3.000) ten goede kunnen komen aan de bestaande locaties voor kamperen bij de boer.

Reactie/standpunt gemeente

De raad heeft het college verzocht om duidelijkheid rond de positie van oude stolpen die nog geen monument zijn. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd om alleen monumenten in aanmerking te laten komen voor het realiseren van recreatie-appartementen. Dit advies wordt gevolgd. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijzen over kamperen bij de boer wordt verwezen naar zienswijze 10.

Een eventuele herverdeling van slaapplaatsen is nu niet aan de orde. In het TTP is besloten dat de grenzen zijn bereikt. Kamperen bij de boer is een nevenactiviteit en moet dat blijven. Er is echter niet voor gekozen om alleen volwaardige agrarische bedrijven daarvoor in aanmerking te laten komen. Naar aanleiding van zienswijzen en een motie van de raad wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf wel aangepast. Een verdeling van de niet-uitgeven slaapplaatsen wordt niet voorgesteld. De zienswijzen over kamperen bij de boer zijn mede aanleiding geweest voor motie van de raad d.d. 10 juli 2024 en een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijzen 10.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

Verwezen wordt naar zienswijzen 10.

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 slaapplaatsen over de bestaande bedrijven (nu 2.760 slaapplaatsen met het maximum voor kamperen bij de boer van 3.000).

Reactie/standpunt gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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': '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 is die zinsnede eruit gehaald.

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

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt 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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast. Zodat een pipowagen ook een kampeermiddel is.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het Ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving van ‘reëel agrarisch bedrijf’ 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’.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
[…]
h. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
g. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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/standpunt gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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’: ‘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 is die zinsnede eruit gehaald.

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

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt 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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het Ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving van ‘reëel agrarisch bedrijf’ 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’.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
[…]
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

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

1.9 kampeermiddel:

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

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:

d. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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 slaapplaatsen, inclusief die in de haven van Oudeschild. Ook zouden de grotere zomerhuizen (tot 70 m2) qua normering omhoog moeten naar 7 slaapplaatsen. 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 buren te beschermen wordt gevraagd een regel op te nemen dat buitenactiviteiten alleen in de tuin plaatsvinden en niet op dakterrassen of balkons.

Reactie/standpunt gemeente

Er wordt vastgehouden aan de normtelling. Gedurende de lange looptijd dat hiermee gewerkt wordt, heeft deze methodiek zich bewezen, ook juridisch houdt deze stand.

Daarom wordt nu de ondergeschiktheid duidelijker omschreven en is er een nieuwe regeling voor nieuwe aanbieders van logies met ontbijt (onder andere maximaal 2 slaapkamers, eigen parkeerplaatsen).

Bij het ervaren van overlast vanuit de buurt gelden de normale omgangsregels, eerst praten met de buren en zo nodig de politie erbij betrekken.

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/standpunt gemeente

De regels in het Paraplubestemmingsplan 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 ten minste 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. 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer,

op een terrein met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Een pipowagen kan ook een ‘vast kampeermiddel’ zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrein’ en ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

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

1.9 kampeermiddel:

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

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:

e. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen 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 ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

70. Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg)

Zienswijze

De indiener is 3e 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 nieuwe 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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' maakt een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).

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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakt een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad gaf met haar amendement gehoor 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 grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

Reactie/standpunt 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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingsmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.3.2 van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 31***.

71. Zaaknummer 3335963 - Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp

Zienswijze

Dirkzwager dient namens De Krim de zienswijze in. De Krim heeft moeite met de aangescherpte regels voor het omzetten van kampeerplaatsen en de daarbij horende overgangsperiode van 3 jaar. Gewezen wordt op het feit dat het willen laten vervallen van de bestaande omzettingsmogelijkheden zich niet verenigd 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 totaalaantal 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 topdrukte 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 neem taan 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 voorgenomen omzettingsverbod gaat ten koste van het concurrentievermogen van de Texelse recreatiesector 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 totaalaantal 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 overgangsperiode van 3 jaar onredelijk kort. In het TTP wordt gesproken over een overgangsperiode 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 slaapplaatsen 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 afwijkingsmogelijkheid van artikel 5.3.2 is onduidelijk. Uit de bepaling volgt namelijk niet of sprake is van een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsmogelijkheid 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 ban het Ontwerp geen zomerhuizen en familiehuizen meer worden gebouwd (als daardoor het aantal slaapplaatsen 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/standpunt 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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingsmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.3.2 van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 31***.

72. Zaaknummer 3335890 - De Ruyterstraat 60, Oudeschild

Zienswijze

Indiener heeft een hotel (met bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve 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/standpunt gemeente

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', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningenstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 8***.

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/standpunt gemeente

Het plaatsen van andere logiesvormen dan kampeermiddelen past niet in het buitengebied en bij de uitgangspunten voor kamperen bij de boer.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt kan worden voortgezet. Hiervoor wordt verwezen naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

De overige punten vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan.

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/standpunt gemeente

Op terreinen van kamperen bij de boer (of bij een woning in het buitengebied) wordt een normaal kampeermiddel passender gevonden, zoals een tent of toercaravan. Andere verschijningsvormen op een terrein met de bestemming Recreatie – Kampeerterrein of Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen. Zo blijft er onderscheid tussen deze aanbieders hetgeen een diversiteit in aanbod garandeert.

De overige onderdelen van de zienswijze, zoals over parkeren en openbaar vervoer, vallen buiten dit bestemmingsplan.

De zienswijze 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/standpunt 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 ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De realisatie van nieuwe stacaravans/chalets is nog steeds mogelijk, maar daarvoor geldt dat er een omgevingsvergunning voor nodig gaat zijn. De regels in het geldende bestemmingsplan over stacaravans/chalets wijzigt niet, namelijk maximaal 50 m² (en niet 70 m²) en maximaal 3.50 m hoog. De plaatsing is vergunningvrij voor de bouwactiviteit. In het paraplubestemmingsplan is er echter wel een omgevingsvergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit. Dit vanwege de landschappelijke inpassing.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingsmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.3.2 van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 31***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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’: ‘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.

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

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt 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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

Er is geen aanleiding om ingerichte tenten (‘tenthuizen’) mogelijk te maken. De zienswijze geeft ook geen aanleiding dat te herzien. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van privé sanitair bij de kampeermiddelen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het Ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving van ‘reëel agrarisch bedrijf’ 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’.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
[…]
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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/standpunt gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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’: ‘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 is die zinsnede eruit gehaald.

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

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt 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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het Ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving van ‘reëel agrarisch bedrijf’ 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’.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
[…]
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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

parkeerruimte 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 slaapplaatsen in maximaal 2 kamers. Dat heeft grote financiële consequenties zo stelt hij. Een planschade-claim kan worden verwacht.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

84. Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de teruggang van 6 slaapplaatsen in 3 kamers naar 4 slaapplaatsen in 2 kamers. Dat heeft voor indiener grote financiële consequenties.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/Standpunt gemeente

In een advies van het college en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de raad (zie raadsvraag) 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 Paraplubestemmingsplan. 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 slaapplaatsen. Indiener gebruikt nu 3 kamers voor logies met ontbijt. Een teruggang heeft financiële consequenties.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

88. Zaaknummer 3337320 - Limietweg 16, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener woont tegenover Europarcs De Driehoek aan de Postweg en wijst op het belang van het zorgdragen van een 7 meter brede en minimaal 2 meer hoge boomsingel om het perceel.

Reactie/standpunt 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 op moment van vaststelling van het parapluplan (juridische) procedures.
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/Standpunt gemeente

Verstening van voortuinen is niet wat de raad voorstaat. 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 Texel 2013 al gebruikt mag worden voor huisvesting van tijdelijk/seizoenspersoneel, met een omgevingsvergunning (afwijking). 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/standpunt gemeente

Ten aanzien van de mogelijkheden voor logies met ontbijt wordt verwezen naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Het geldende bestemmingsplan biedt (de mogelijkheid van) een recreatief opstal op het perceel.
Verzocht is om dit recreatief opstal inpandig te plaatsen. Dat verzoek staat los van het paraplubestemmingsplan en kan/zal apart door het college worden beoordeeld, en afgehandeld. Dit is geen reden het bestemmingsplan te wijzigen. Voor de mogelijkheden, en wijzigingen, ten aanzien van logies met ontbijt wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 90. A .

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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’: ‘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 is die zinsnede eruit gehaald.

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

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt 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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
Het begrip 'reëel agrarisch bedrijf' is niet in het Ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving van 'reëel agrarisch bedrijf' 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'.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.20 pipowagen

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

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;

[…]

g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;

h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

Ten aanzien van de zienswijze over kamperen bij de boer wordt opgemerkt dat de raad ervoor heeft gekozen dit mogelijk te maken voor agrarische bedrijven die minimaal een reëel agrarisch bedrijf zijn. Naar aanleiding van zienswijzen een motie van de raad van 10 juli 2024 is de definitie van reëel agrarisch bedrijf aangepast. Verwezen wordt naar onder andere ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 10***.

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 overgangsperiode. 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Het 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. Een toename van het aantal recreatieve slaapplaatsen is onmgewenst. 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze geeft reden om begrenzing van (gebruiks)oppervlaktes aan te passen.
De overige aspecten van de zienswijze vallen buiten de scope van het bestemmingsplan.

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/standpunt gemeente

Voor wat betreft de regels voor logies met ontbijt wordt verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

Verder wordt naar aanleiding van deze zienswijze het volgende opgemerkt.
De omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van (permanente) woningen, niet specifiek voor logies met ontbijt. De eis van ondergeschiktheid bestond al bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen. Daarom wordt er vanuit gegaan de bestaande regels voor logies met ontbijt bekend zijn, daaronder de eis van ondergeschiktheid en ook het maximumaantal per woning te verhuren kamers (3) en het maximumaantal slaapplaatsen (6).

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 piekdrukte 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/standpunt gemeente

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 dissel niet langer dan 6,50 meter zijn’. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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’: ‘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 is die zinsnede eruit gehaald.

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

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt 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 werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer.

Ten aanzien van het logies met ontbijt wordt verwezen naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het Ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving van ‘reëel agrarisch bedrijf’ 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’.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:
ARTIKEL 1 Begrippen
1.9 kampeermiddel
‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.
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 tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.
1.20 pipowagen
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

3.1 Afwijken van de gebruiksregels
3.1.1 Kamperen bij de boer
a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent;
[…]
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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 vakantieperioden 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 slaapplaatsen 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 natuurbeleving.

Reactie/standpunt gemeente

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’, vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningenstelsel opgenomen voor de ‘aanlegactiviteiten’ om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

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 slaapplaatsen, 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 buiten dit Parapluplan wordt voorgesteld om de effecten van het plaatsen van kampeermiddelen te onderzoeken.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 8***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

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/Standpunt gemeente

De raad heeft zich met de aangenomen motie op 10 juli 2024 begripvol getoond voor de zienswijze. De motie 'Omgekeerde dennenappel' roept op een meerjarige pilot op te zetten, buiten het Parapluplan om, en daarbij de Klankbordgroep te betrekken. Het gaat in de pilot met name om kampeermiddelen die niet (duidelijk) onder de definitie van kampeermiddel vallen. De zienswijze 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/standpunt gemeente

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', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot

(inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningenstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 8***.

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 Paraplubestemmingsplan. Daarover heeft de organisatie enkele opmerkingen:

- Het begrip 'tenthuizen' is te beperkt om te kunnen voldoen aan ontwikkelingen in de kampeermarkt. Behoefte 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 hoofdinkomsten 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:
  - Van de 44.000 slaapplaatsen zijn ruim 11.000 verbonden aan kampeerplaatsen die niet voor omzetting in aanmerking komen. Deze plekken blijven beschikbaar voor mensen met een kleine beurs.
  - De 7.000 slaapplaatsen die maximaal voor omzetting in aanmerking komen leiden tot een verdunning van het aantal gasten op hetzelfde moment en daarmee tot een lagere piekdrukte.
  - 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.
  - 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.
  - 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/standpunt gemeente

Voor de reactie/standpunt over logies met ontbijt wordt verwezen naar ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

Voor de reactie/standpunt over de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen' en de inpassing daarvan wordt verwezen naar ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 8, onderdeel 3***.
Voor de reactie/standpunt over kamperen bij de boer, inclusief de logiesvormen, wordt verwezen naar ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 10***.
Voor de reactie/standpunt over 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' en de omzetting van logiesvormen wordt verwezen naar ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 31***.
De wijzigingen die genoemde reacties tot gevolg hebben gehad voor het bestemmingsplan zijn ook verwoord bij de betreffende zienswijzen.

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/standpunt 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. De zienswijze 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 slaapplaatsen. Gewezen wordt ook op de onmogelijkheid van een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Reactie/standpunt gemeente

Het verplaatsen van slaapplaatsen 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). 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 slaapplaatsen wordt verdeeld over de actieve boerencampings. Omdat de boerencamping, al is die ondergeschikt aan het boerenbedrijf, toch belangrijk is voor het bestaan.

Reactie/standpunt gemeente

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

112. Zaaknummer 3337315 - Bungalowverhuur Aldubo (Nesweg 27, Oosterend)

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de Rozendijk 33-35-37 met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' het aantal van 30 recreatieve slaapplaatsen 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 Paraplupplan (artikel 6 lid 1.1) niet langer meer mogelijk is. Hiertegen maakt hij bezwaar.

Reactie/Standpunt gemeente

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is logies met ontbijt op deze locatie (met een recreatie-bestemming) niet toegestaan in de bedrijfswoning. In het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel is verduidelijkt. De zienswijze 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/standpunt 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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingsmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.3.2 van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 31***.

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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

115. Zaaknummer 3340743

Dit was een 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/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de ***reactie/standpunt gemeente*** bij ***zienswijze 1***.

4. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen in de toelichting uit het Ontwerp Paraplubestemmingsplan zijn geel gearceerd in het bestemmingsplan.

De ambtshalve wijzigingen van de regels uit het Ontwerp Paraplubestemmingsplan betreffen vooral kleine tekstuele aanpassingen zonder verandering van betekenis.

Ambtshalve wijziging 1
Identificatienummer in het Ontwerpplan
NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01.
Identificatienummer in het Parapluplan
NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01.

Ambtshalve wijziging 2
Definitie 1.7 caravan was in het Ontwerpplan
'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 Parapluplan
'een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen, die ingevolge de Wegenverkeerswet 1994 mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (ook wel vouwwagen en toercaravan genoemd)';

Ambtshalve wijziging 3
Definitie 1.9 kampeermiddel in het Ontwerpplan
In de definitie van kampeermiddel staat 'Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet, een pipowagen of een tenthuis';
Definitie 1.9 kampeermiddel in het Parapluplan
Door de motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' van 10 juli 2024, dient 'een pipowagen' te worden toegevoegd aan de definitie: 'een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis';

Ambtshalve wijziging 4
Definitie 1.11 ondergeschikt was in het Ontwerpplan
'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 Parapluplan
'In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan';

Ambtshalve wijziging 5
Definitie 1.17 vast kampeermiddel was in het Ontwerpplan
'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 1.18 vast kampeermiddel is in het Parapluplan
'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 6
Definitie 1.18 zomerhuis was in het Ontwerpplan

‘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 1.19 zomerhuis is in het Parapluplan
‘een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, een familiehuis, een blokhut of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie’.

Ambtshalve wijziging 7
Definitie 1.20 pipowagen in het Ontwerpplan
Geen definitie voor pipowagen opgenomen.

Definitie 1.20 pipowagen is in het Parapluplan
‘een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter’.

Ambtshalve wijziging 8
Definitie 1.21 blokhut in het Ontwerpplan
Geen definitie voor pipowagen opgenomen.

De definitie 1.21 blokhut is in het Parapluplan overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied
‘een gebouw met een eenvoudige constructie en beperkte omvang ten behoeve van een recreatief nachtverblijf’.

Ambtshalve wijziging 9
Artikel 2.b was in het Ontwerpplan
‘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 Parapluplan
‘De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de in de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen’.

Ambtshalve wijziging 10
Artikel 2.c is nieuw in het Parapluplan
‘De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven.

Ambtshalve wijziging 11
Artikel 3.1.1.a in het Ontwerpplan
‘er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst’;

Artikel 3.1.1.a in het Parapluplan
‘er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent’;

Ambtshalve wijziging 12 (gekoppeld aan motie)
Artikel 3.1.1.g was in het Ontwerpplan
‘de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn’;

Artikel 3.1.1.g is in het Parapluplan en toegevoegd n.a.v. motie
‘de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden’;

Ambtshalve wijziging 13 (gekoppeld aan motie)
Artikel 3.1.1.h is nieuw in het Parapluplan en toegevoegd n.a.v. motie
‘Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf’;

Ambtshalve wijziging 14
Artikel 3.1.1.i was in het Ontwerpplan
‘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.i is in het Parapluplan
‘de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten’;

Ambtshalve wijziging 15
Artikel 4.1.1 was in het Ontwerpplan
‘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 16
Artikel 5.2.1 was in het Ontwerpplan
‘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 17
Artikel 5.3.1 b in het Ontwerpplan
‘stacaravans/chalets’

Artikel 5.3.1 b in het Parapluplan
‘bestaande stacaravans/chalets’

Ambtshalve wijziging 18
Artikel 5.3.1 b in het Ontwerpplan
‘blokhutten

Artikel 5.3.1 c is nieuw in het Parapluplan
‘bestaande blokhutten’

Ambtshalve wijziging 19
Artikel 5.3.2 c was in het Ontwerpplan
‘er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
Artikel 5.3.2 c is in het Parapluplan
‘er dient sprake te zijn van en goede inpassing in het bebouwingsbeeld’

Ambtshalve wijziging 20
Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen in het Ontwerpplan

Ambtshalve wijziging 21
Artikel 1.17 reëel agrarisch bedrijf
Geschrapt wordt:
'een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf'.

Ambtshalve wijziging 22
Artikel 5.2.1 sub d was in het Ontwerpplan:
'd. voor zover de plannen binnen het plangebied binnen het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in Ontwikkeling'.'
Artikel 5.2.1 sub d is in het Parapluplan
'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;

Ambtshalve wijziging 23
Met betrekking tot voorzieningen bij logies met ontbijt:
Onduidelijkheid bestaat tussen het wel of niet toegestaan zijn van een koelkast bij logies met ontbijt omdat in de toelichting staat dat een koelkast niet zou zijn toegestaan. Daarom is:
-In de regels 'tafelmodel koelkast' opgenomen zodat overal gelijke werking.
-In de toelichting onder 3.3 op pagina 8 bij Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie het woord' koelkast' onder b. vervallen.

Ambtshalve wijziging 24
De lijst is geactualiseerd met de sinds de ter inzage legging vastgestelde (of nog in procedure zijnde) bestemmingsplannen.

Ambtshalve wijziging 25
Artikel 6.1.3 kampeermiddel bij een woning
Toegevoegd wordt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel.

Ambtshalve wijziging 26
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
Toegevoegd wordt:
'Een eenmaal als bedrijfswoning bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning;

~~Andere ambtelijke wijzigingen~~

5. Het Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied is een onlosmakelijk deel van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

1.2 Planvorm

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

1.3 Plangebied

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



Figuur 1.1 Plangebied

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

1.4 Geldende bestemmingsplannen

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

1.5 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 2 Beleid

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

Toeristisch Toekomstplan Texel

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 3 Wijzigingen verblijfsrecreatie

3.1 Inpassing bij omzetting

Huidige situatie

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

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

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

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

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

Toeristisch Toekomstplan

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

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

Doel

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

Middel

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

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

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

Toetsingscriteria

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

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

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

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

3.2 Stolpen

Huidige situatie

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

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

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

Toeristisch Toekomstplan

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

Doel

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

Middel

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

3.3 Logies met ontbijt

Huidige situatie

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

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

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

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

Toeristisch Toekomstplan

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

Doel

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

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

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

Middel

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

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

De huidige regels in de bestemmingsplannen stellen dit:

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

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

Daarbij komen de volgende nieuwe regels in het parapluplan:

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

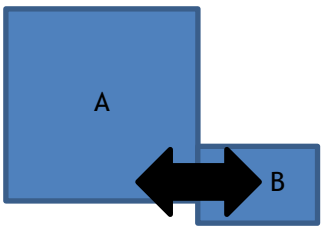
Algemene uitgangspunten

Logies met ontbijt aanbieden vanuit een woning die permanent wordt bewoond

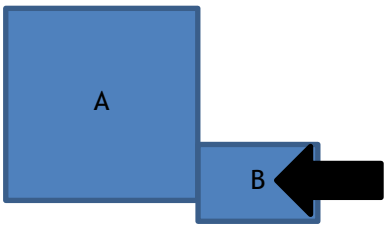
a. De hoofdbewoner moet ingeschreven staan in de Basisregistratie personen (Brp).
b. De woning moet ook daadwerkelijk als permanente woning worden gebruikt.
c. De logies met ontbijtfunctie moet in de woning zitten of in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk waarin een woonfunctie is ondergebracht. De logies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

Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie

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



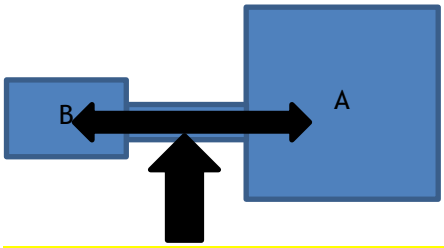
Aanbouw (B) via woning (A) bereikbaar
Akkoord



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

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

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



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

3.4 Kamperen bij de boer

Achtergrond

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

Huidige situatie

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

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

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

Andere voorwaarden:

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

Toeristisch Toekomstplan

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

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

Doel

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

Middel

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

Beoordeling bij vergunningverlening

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

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

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

Wijzigen definitie reëel agrarisch bedrijf’

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

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

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

(Vast) kampeermiddel

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

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

3.5 Pipowagens

Toeristisch Toekomstplan

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

Huidige situatie

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

Doel

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

Middel

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

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

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ontwerpbestemmingsplan

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

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

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

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

Vaststelling

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Financiële haalbaarheid

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

Grondexploitatie

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

Planschade

'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen'

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

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

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

Logies met ontbijt

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

Stolpen

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

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

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

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.4 bestaand:

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

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

1.5 bijbehorend bouwwerk:

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

1.6 camper:

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

1.7 caravan:

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

1.8 familiehuis:

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

1.9 kampeermiddel:

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

1.10 logies met ontbijt:

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

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

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

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

1.12 recreatief verblijf:
verblijf uitsluitend gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Toepassingsregels

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

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

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

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

3.1.2 Uitzondering omgevingsvergunning kamperen bij de boer

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

3.1.3 Recreatieappartementen in stolpen

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

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

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

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

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

3.2.1 Ruimte voor ruimte-regeling

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

Artikel 4 Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

4.1.1 Ruimte voor ruimte-regeling

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

Artikel 5 Recreatie – Verblijfsrecreatie

5.1 Kampeerterreinen

5.1.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Verblijfsrecreatieve gebouwen

5.2.1 Bouwregels

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

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

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

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

5.2.2 Nadere regels *5.2.2 is gekoppeld aan zienswijzen.*

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

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

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

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

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

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

5.3 Verblijfsrecreatieve terreinen

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Nadere regels

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

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

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

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

opnieuw nummeren

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

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

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

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

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

6.1.4 Lengte van de caravan

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

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

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

2. Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

~~8.3 Overgangsrecht beperkt van toepassing~~

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

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

Artikel 9 Slotregel

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

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

Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen

Geactualiseerd *AW18*

Bijlage 1: Lijst met van toepassing zijnde bestemmingsplannen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestaande tekst van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

1.2 Planvorm

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

1.3 Plangebied

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



Figuur 1.1 Plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

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

1.5 Leeswijzer

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

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

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

Toeristisch Toekomstplan

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

Doel

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

Middel

Omdat recreatieve verblijven, zoals bijvoorbeeld stacaravans/chalets, blokhutten en zomerhuizen, bij recht binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan en deze op grond van bijlage II, artikel 3 lid 2 Besluit omgevingsrecht vergunningvrij kunnen zijn (tot 70 m² en 5 meter hoog) is voor het omzetten van kampeermiddelen naar gebouwde recreatieve verblijven (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

Voldaan moet worden aan de bestaande voorwaarden voor plaatsingsdichtheid, normtelling en het maximum aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is aangegeven dat het terrein goed landschappelijk moet worden 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 – de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Verder is voor het buitengebied het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' van toepassing. Zo nodig wordt een anterieure overeenkomst gemaakt zodat conform afspraken wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

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 hogere goot en hogere deuren, waardoor het niet meer lijkt op een cultuurhistorisch verantwoorde Noord-Hollandse stolp.

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

Toeristisch Toekomstplan

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

Doel

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

Middel

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

3.3 Logies met ontbijt

Huidige situatie

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

Logies met ontbijt is bij recht toegestaan. Er is een meldplicht op basis van de verordening toeristenbelasting en een registratieplicht op grond van de huisvestingsverordening maar de slaapplaatsen worden niet meegenomen in de totale telling van het recreatieve slaapplaatsen registratiesysteem. Voor veel mensen is het aanbieden van logies met ontbijt een belangrijke bron van (neven)inkomsten.

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

Toeristisch Toekomstplan

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

Doel

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

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

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

Middel

Op basis van de zienswijzen, planschade-adviezen en ambtelijke beoordeling zijn de regels duidelijker gemaakt, ook met het oog op de handhaving. En, afgezien wordt om alle bestaande logies met ontbijt situaties over 3 jaar te laten voldoen aan het bestemmingsplan. In plaats daarvan kunnen alle bestaande situaties die voldoen aan alle huidige voorwaarden in de vigerende bestemmingsplannen, het gebruik onder die voorwaarden voortzetten.

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

De huidige regels in de bestemmingsplannen stellen dit:

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

Daarbij komen de volgende nieuwe regels in het parapluplan:

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

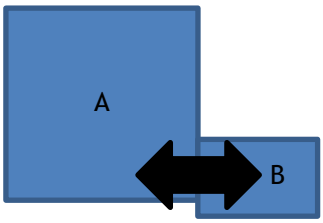
Algemene uitgangspunten

Logies met ontbijt aanbieden vanuit een woning die permanent wordt bewoond

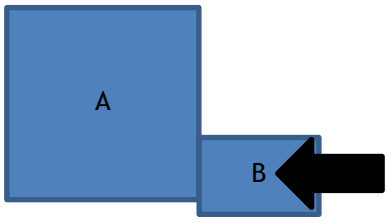
a. De hoofdbewoner moet ingeschreven staan in de Basisregistratie personen (Brp).
b. De woning moet ook daadwerkelijk als permanente woning worden gebruikt.
c. De logies met ontbijtfunctie moet in de woning zitten of in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk waarin een woonfunctie is ondergebracht. Dus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

Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie

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

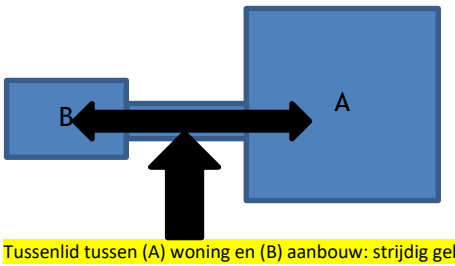


(B) Aanbouw via (A) woning bereikbaar
Akkoord



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

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

Beoordeling bij vergunningverlening

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

Als de uitkomst van de hiervoor genoemde toets onvoldoende duidelijkheid oplevert, dan kan aanvullende informatie worden gevraagd. Dat geldt ook voor de uitzonderlijke gevallen dat er geen Gecombineerde Opgave hoeft te worden gedaan of het model niet voorziet in een specifieke activiteit. Dan nog kan er namelijk nog steeds sprake zijn van een agrarisch bedrijf als bedoeld in het bestemmingsplan. Aanvullende informatie die gevraagd en gebruikt kan worden voor de beoordeling zijn bijvoorbeeld gegevens uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel of een (financieel) jaarverslag.

Het is niet nodig dat verder te specificeren in het bestemmingsplan of beleidsregels. De Algemene wet bestuursrecht geeft een (toereikende) grondslag om informatie op te vragen die nodig is om een aanvraag te beoordelen.

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

Wijzigen reëel agrarisch bedrijf'

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

(Vast) kampeermiddel

Een stacaravan/chalet, 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 kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt. De kampeermiddelen zijn tegenwoordig groter, deze regel is achterhaald.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

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

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

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

Recreatie - Verblijfsrecreatie
De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' voorziet in een aantal voorwaarden voor het omzetten van kampeermiddelen in stacaravans en recreatieve verblijven waar een omgevingsvergunning voor het bouwen voor nodig is (artikel 5 lid 5.3). Deze regeling is bedoeld om bij het omzetten ~~naar~~ van standplaatsen voor kampeermiddelen of stacaravans/chalets naar gebouwde recreatieve verblijven voortaan kwalitatieve en landschappelijke waarborgen te bieden voor de inrichting van de verblijfsrecreatieve terreinen als geheel.
Hetzelfde doel van landschappelijke inpassing is opgenomen voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 5 lid 5.2) binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve ~~rand~~voorwaarden.

Wonen
In de bestemming 'Wonen' (artikel 6) is de nieuwe regeling voor logies met ontbijt ~~bij~~ in woningen opgenomen. Deze regeling geldt in principe voor alle percelen 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~~ ook mag gaan om een ‘vast kampeermiddel’~~.~~

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ontwerpbestemmingsplan

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de raad een amendement ingediend dat is verwerkt in het plan (bijlage 1).
Het ontwerp-paraplubestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode 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 ‘Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen’ 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 ongedaan gemaakt.

Het Ontwerp Paraplubestemmingsplan heeft van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 116 zienswijzen ingediend (waarvan 1 is ingetrokken). Alle zienswijzen zijn beoordeeld in de Nota van Zienswijzen, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze nota, die is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting, voorziet eveneens in een aantal ambtshalve aanpassingen en in een reactie en voorstel tot bijstelling van het voorliggende 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.

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. Bovendien heeft een in verblijfsrecreatie gespecialiseerde taxateur het planschaderisico beoordeeld.

Logies met ontbijt

Het terugbrengen van maximaal 3 slaapkamers naar maximaal 2 slaapkamers ten behoeve van logies met ontbijt kan planschade opleveren. ~~Hiervoor is een overgangsregeling opgesteld welke is opgenomen in artikel 8 lid 8.3.~~ De kans op en de omvang van planschadeclaims worden als aanzienlijk beschouwd. Daarom en om tegemoet te komen aan de zienswijzen, wordt van de eerdere, specifieke overgangsregeling 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.~~ locaties moeten dan aan de nieuwe regels voldoen.

Stolpen

Bij de wijziging van de stolpenregeling is geen sprake van inperking van rechten, omdat bij de toepassing van de stolpenregeling gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor is 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 slaapplaatsen in het bestemmingsplan is vastgesteld. Daarbinnen heeft de eigenaar/ exploitant sinds 2013 flexibiliteit om de aantallen en typen van verblijfsrecreatief gebruik te realiseren en in te wisselen. Een einde aan die regeling zou niet alleen zorgen voor aanzienlijke planschade risico’s maar ook voor een onwenselijke inhaalslag om ‘nu het nog kan’ de mogelijkheden ten volle te benutten. Dit betekent dat ondernemers niet toekomstige markttrends willen of kunnen afwachten maar streven naar de maximaal mogelijke opbrengstopties op korte termijn, inclusief verkoop van het bedrijf.

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

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 bestaand:

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

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

1.5 bijbehorend bouwwerk:

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

1.6 camper:

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

1.7 caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen, ~~welke ingevolge het wegenverkeersreglement~~ die ingevolge de Wegenverkeerswet 1994 AW1 mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (ook wel vouwwagen en toercaravan genoemd);

1.8 familiehuis:

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

1.9 kampeermiddel:

een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. 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*

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 hoofdverblijf elders hebben~~ verblijfsrecreatie. AW4

Artikel 2 Toepassingsregels

a. Dit plan is van toepassing op de bestemmingsplannen, zoals opgenomen in bijlage 1.
b. 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.
c. De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven. 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 stolp mag ten hoogste 2 bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het gebruik van ten hoogste 4 recreatieappartementen per stolp mogelijk onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor meer dan 2 recreatieappartementen is aangevraagd vóór de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel en binnen 5 jaar na inwerking treding van het bestemmingsplan is uitgevoerd;
c. het betreft uitsluitend een bestaande stolp met een monumentale status;
d. het authentieke uiterlijk van de stolp blijft behouden;
e. de recreatie-activiteiten blijven een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
f. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
g. er moet binnen het in de betreffende bestemming opgenomen bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn die als zodanig wordt gebruikt;
h. de op het bouwvlak aanwezige slaapplaatsen in kampeermiddelen die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in lid 3.1.1, worden verminderd met het aantal slaapplaatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaapplaatsen en voor een appartement 5 slaapplaatsen;
i. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
j. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 10 recreatieve slaapplaatsen toegestaan;
k. in afwijking van het bepaalde onder j is het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaapplaatsen toegestaan als een omgevingsvergunning voor 3 respectievelijk 4 recreatie-appartementen is verleend;
l. het parkeren dient binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'erf' plaats te vinden;
m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
n. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
o. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaapplaatsen van 45.000 op Texel niet overschreden worden.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

3.2.1 Ruimte voor ruimte-regeling

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

Artikel 4 Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

4.1.1 Ruimte voor ruimte-regeling

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in ~~artikel 9 lid 7.6 sub c~~ artikel 9 lid 6 sub c 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 t/m 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.

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

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen of aanplanten van bomen heesters en struiken;
b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;

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

Bij de afweging van de in artikel 5.2.3 bedoelde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het bepaalde in artikel 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

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

5.3 Verblijfsrecreatieve terreinen

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, zijn de volgende recreatieve verblijven toegestaan:

a. kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen en tenthuizen;
b. bestaande stacaravans/chalets;
c. bestaande blokhutten;
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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. ~~de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;~~
   opnieuw nummeren
a. het 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;
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';
f. ~~het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;~~
g. ~~het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.~~

5.3.3 Nadere regels

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

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

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

a. ~~de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;~~
b. ~~het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplaatsen' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplaatsen ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;~~
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 logies met ontbijt voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen ~~de woning/wooneenheid~~ met een maximum ~~gebruiks-oppervlakte~~ van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning/wooneenheid ~~dient permanent te worden~~ wordt permanent bewoond;
h. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning/wooneenheid volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen~~, niet zijnde gestapelde woningen,~~ zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning, geldt dat het ~~niet~~ ook gaat om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

Bestaande tekst van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

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 van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

Artikel 9 Slotregel

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

Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen

Geactualiseerd *AW10*

Bijlage 1: Lijst met van toepassing zijnde bestemmingsplannen

naam bestemmingsplan
De Koog 2013
zoals uitgewerkt / herzien bij:
Uitwerkingsplan Koogerhoop
Reparatieplan De Koog 2015
Partiële herziening Centrum De Koog
Bestemmingsplan Derde Reparatieplan Texel, locatie Badweg/Kogerstrand
Bestemmingsplan De Koog – Stappeland (in procedure)
Buitengebied Texel 2013
zoals herzien bij:
Reparatieplan buitengebied Texel
Reparatieplan Buitengebied Texel, Locatie Postweg 10 en Postweg 216
Reparatieplan Buitengebied Texel, Locatie Pontweg 234 tot en met 238
Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel
Derde Reparatieplan Buitengebied Texel locatie Badweg, Kogerstrand
Postweg 145
Spangerweg 23 Molenbuurt 5
Oosterend
Schorrenweg 24
zoals uitgewerkt / herzien bij:
Reparatieplan Oosterend, zoals herzien in het:
Oosterend - Uitwerkingsplan Peperstraat 44 Oosterend
Oosterend - Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg
Tweede Reparatieplan Oosterend, Peperstraat 19 en 19a
Oudeschild
zoals herzien bij:
Reparatieplan Oudeschild
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Texel - Oudeschild - Trompstraat
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein
2e reparatieplan Oudeschild De Ruyterstraat 35
Texel Oost
Midden en Zuid Eierland

Bestaande tekst van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

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

Bestaande tekst van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

1.2 Planvorm

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

1.3 Plangebied

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



Figuur 1.1 Plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

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

1.5 Leeswijzer

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

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

In de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bestemmingsplan Buitengebied en een aantal komplannen) is een uitwisselbaarheid toegestaan van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, groepsverblijven en complexen van recreatieappartementen. Daar waar nu bijvoorbeeld een hotel aanwezig is, kan dat hotel ook omgezet worden naar recreatieappartementen. Bij een omzetting en verandering van de gebouwen vindt geen toetsing in het kader van landschappelijke inpassing of terreininpassing plaats. 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 groeps-accommodaties naar hotels). Zo kunnen ondernemers nog steeds door ontwikkelen op hun terrein, maar is een extra controle ingebouwd. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn daarom in het parapluplan aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

Doel

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

Middel

Omdat recreatieve verblijven, zoals bijvoorbeeld stacaravans/chalets, blokhutten en zomerhuizen, bij recht binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan en deze ~~op grond van bijlage II, artikel 3 lid 2 Besluit omgevingsrecht~~ voor de bouwactiviteit vergunningvrij kunnen ~~zijn~~ worden opgericht (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 ~~een voorwaardelijke verplichting~~ een afwijking van de bouwregels. Hierdoor is ~~weliswaar nog 'gewoon' mogelijk om al dan niet vergunningvrij bijvoorbeeld zomerhuizen te plaatsen tot 70 m2, maar is sprake van toetsing~~ voor alle nieuwe bouwwerken, ook die voor 'bouwen' vergunningvrij zijn, een omgevingsvergunning vereist. Op deze wijze kan namelijk getoetst worden of de landschappelijke en ruimtelijke inpassing voldoende is.

Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen' die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen ~~is ook een toetsmoment in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de ruimtelijke en landschappelijke inpassing moet waarborgen~~ zijn eveneens aanvullende regels opgenomen, waarmee kan worden getoetst of de bouw goed landschappelijk wordt ingepast en/of past in het bebouwingsbeeld. Daarvoor is vereist dat bij iedere aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingsplan wordt aangeleverd.

Aanvullend is er een vergunningplicht ingevoerd (activiteit werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uitvoeren). Deze vergunningplicht met de beoordelingscriteria is identiek aan het vergunningstelsel dat al was opgenomen in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen'. Hiermee wordt geborgd dat de aanleg conform een eerder goedgekeurd inrichtingsplan ook zoveel mogelijk in stand blijft. Althans, hier in ieder geval een toetsmoment kan zijn bij wijzigingen.

Toetsingscriteria

~~Er moet worden voldaan~~ Voldaan moet worden aan de bestaande voorwaarden voor plaatsingsdichtheid, normtelling en het maximum aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' aangegeven dat het terrein goed landschappelijk moet worden 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 – de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Verder is voor het buitengebied het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' van toepassing. Zo nodig wordt een anterieure overeenkomst gemaakt zodat conform afspraken wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

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 hogere goot en hogere deuren, waardoor het niet meer lijkt op een cultuurhistorisch verantwoorde Noord-Hollandse stolp.

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

Toeristisch Toekomstplan

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

Doel

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

Middel

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

3.3 Logies met ontbijt

Huidige situatie

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

Logies met ontbijt is bij recht toegestaan. Er is een meldplicht op basis van de verordening toeristenbelasting en een registratieplicht op grond van de huisvestingsverordening maar de slaapplaatsen worden niet meegenomen in de totale telling van het recreatieve slaapplaatsen registratiesysteem. Voor veel mensen is het aanbieden van logies met ontbijt een belangrijke bron van (neven)inkomsten.

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

Toeristisch Toekomstplan

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

Doel

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

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

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

Middel

Op basis van de zienswijzen, planschade-adviezen en ambtelijke beoordeling zijn de regels duidelijker gemaakt, ook met het oog op de handhaving. En, afgezien wordt om alle bestaande logies met ontbijt situaties over 3 jaar te laten voldoen aan het bestemmingsplan zoals in het ontwerpplan was aangegeven. In plaats daarvan kunnen alle bestaande situaties die voldoen aan alle huidige voorwaarden in de vigerende bestemmingsplannen, het gebruik onder die voorwaarden voortzetten.

Voor nieuwe situaties gaan nieuwe regels gelden. Iedereen die na inwerkintreding van dit bestemmingsplan start met logies met ontbijt moet dan voldoen aan de nieuwe regels. Dit wordt hierna toegelicht.

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 slaapplaatsen. 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.~~

1. Er mogen maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal 2 slaapkamers worden aangeboden.
2. Er moet minimaal 1 parkeerplaats per slaapkamer voor logies met ontbijt in het eigen bestemmingsvlak ~~beschikbaar zijn.~~ toegevoegd worden.
3. De oppervlakte die benut mag worden voor logies met ontbijt is maximaal 30% ~~én~~ van het gebruiksoppervlak van de woning tot maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning. De gebruiksoppervlakte wordt gemeten zoals dat in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is aangegeven. De oppervlakte wordt gemeten zoals dat in de meetvoorschriften van de bestemmingsplannen is aangegeven.
   Bij het gebruiksoppervlak telt elke ruimte per verdieping mee. Bij oppervlak wordt de footprint op de onderliggende grond gemeten. Sanitaire voorzieningen die exclusief bij de kamer horen worden meegerekend, gedeelde voorzieningen niet.

Algemene uitgangspunten

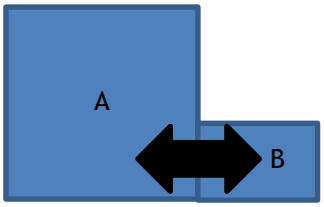
Logies met ontbijt aanbieden vanuit een woning die permanent wordt bewoond

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

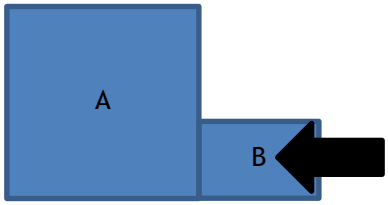
Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie

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

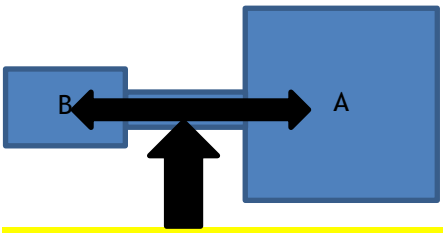


(B) Aanbouw via (A) woning bereikbaar
Akkoord



(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, wordt geacht een zelfstandige eenheid te zijn en 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 afschermende windsingel van minimaal 5m breed en minimaal twee meter hoog;
- ~~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 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 zijn van een reëel agrarisch bedrijf voor het toestaan van kamperen bij de boer. Indien hiervan geen sprake (meer) is en/of de bestemming wordt gewijzigd naar bijvoorbeeld 'Wonen - Vab' of 'Bedrijf - Vab' dan vervalt daarmee ook de mogelijkheid voor het toestaan van kamperen bij de boer.

Beoordeling bij vergunningverlening

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

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

Als de uitkomst van de hiervoor genoemde toets onvoldoende duidelijkheid oplevert, dan kan aanvullende informatie worden gevraagd. Dat geldt ook voor de uitzonderlijke gevallen dat er geen Gecombineerde Opgave hoeft te worden gedaan of het model niet voorziet in een specifieke activiteit. Dan nog kan er namelijk nog steeds sprake zijn van een agrarisch bedrijf als bedoeld in het bestemmingsplan. Aanvullende informatie die gevraagd en gebruikt kan worden voor de beoordeling zijn bijvoorbeeld gegevens uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel of een (financieel) jaarverslag.

Het is niet nodig dat verder te specificeren in het bestemmingsplan of beleidsregels. De Algemene wet bestuursrecht geeft een (toereikende) grondslag om informatie op te vragen die nodig is om een aanvraag te beoordelen.

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

Wijzigen reëel agrarisch bedrijf'

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

Het wettelijk minimuminkomen wordt beschouwd als een redelijk inkomen. De helft hiervan is nodig om als reëel agrarisch bedrijf aangemerkt te kunnen worden.

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

(Vast) kampeermiddel

Een kampeermiddel (tent, caravan, e.d.) die tot doel heeft langere tijd op een vaste plek te blijven staan wordt tevens een bouwwerk . In de huidige bestemmingsplannen kan dat in strijd komen met de gebruiksregels wanneer het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatie als strijdig is aangemerkt. Een kampeermiddel dat langere tijd (bijvoorbeeld een seizoen) op een standplaats voor een kampeermiddel blijft staan stuit niet op bezwaren en kan worden toegestaan. Om dit juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' ~~wel~~ opgenomen. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper en pipowagen, zie onder) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt. De kampeermiddelen zijn tegenwoordig groter, deze regel is achterhaald.
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 seizoensplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' wel toegestaan.~~

3.5 Pipowagens

Toeristisch Toekomstplan

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

Huidige situatie

In het Ontwerp Parapluplan staat het duidelijk: een pipowagen is geen kampeermiddel. Zo is het ook op basis van de huidige bestemmingsplannen uitgelegd. Vanuit die hoedanigheid is de afgelopen jaren ook gehandhaafd. Uit onderzoek van toezichthouders in 2022 is gebleken dat er aantal situaties zijn waar 'pipowagens' staan. Sommige zullen voldoen aan de nieuwe regeling, sommige niet.

Doel

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

Middel

Op 10 juli 2024 zijn 2 moties aangenomen rondom pipowagens ('Een pipowagen is ook een kampeermiddel' en 'Huidige pipowagens toe staan'). In de motie 'Huidige pipowagens toestaan' wordt het college opgeroepen 'de nu geconstateerde pipowagens toe te staan via een persoonsgebonden uitsterfregeling, waarbij geldt dat ze niet vervangen mogen worden (dan stopt het recht)'. De motie 'Een pipowagen is ook een kampeermiddel' gaat veel verder. Daardoor wordt een pipowagen overal toegestaan waar kampeermiddelen zijn toegestaan, ongeacht een maximum aantal (behalve die van het aantal slaapplaatsen). Dus bij kamperen bij boer, Recreatie - Kampeerterrein, Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen en bij woningen in het buitengebied.
Deze motie is verwerkt in de planregels. Dit door een wijziging van de definitie van kampeermiddel en een toevoeging van een definitie 'pipowagen'. Voor eerder geconstateerde 'pipowagens' die niet aan de nieuwe regels voldoen wordt een regeling getroffen om te voldoen aan de motie.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

Dit bestemmingsplan bevat een aantal artikelen waarin voornoemde onderwerpen als het ware worden ingepast in de geldende regelingen. Per onderwerp is in de voor dat onderwerp relevante bestemmingen een regeling opgenomen met daarbij de wijze waarop deze in de geldende bestemmingsplannen wordt vervangen. Deze regeling is als het ware als een paraplu over de geldende bestemmingsregelingen gelegd. Met de inwerkingtreding van dit plan, vervallen van rechtswege de eerder in de plannen geldende regelingen voor die onderwerpen.

In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor deze herziening. Deze begrippen vullen de ~~in de~~ geldende bestemmingsplannen als het ware aan, indien ze daarin niet zijn opgenomen. Indien de begrippen daarin wel zijn opgenomen, worden ze van rechtswege vervangen door de begrippen in dit plan.

In artikel 2 is een toepassingsbepaling opgenomen waarin is bepaald welke bestemmingsplannen worden herzien.

Agrarisch

In de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) zijn de nieuwe afwijkingsregels voor het toelaten van kamperen bij de boer en recreatieappartementen in stolpen opgenomen ~~(met een uitsterfconstructie).~~ Deze onderwerpen hebben namelijk alleen betrekking op mogelijkheden die op een agrarisch bouwperceel zijn toegestaan. Daarnaast is in artikel 3 lid ~~3.~~2.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling bij de bestemmingswijziging naar 'Wonen' geen recreatief opstal mag worden gerealiseerd. De regel om een extra woning te realiseren blijft bestaan.

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. De regel om een extra woning te realiseren blijft bestaan.

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 3.2 ~~5.3~~). Deze regeling is bedoeld om bij het omzetten ~~naar~~ van standplaatsen voor kampeermiddelen naar gebouwde recreatieve verblijven een extra toetsmoment in te bouwen om ~~kwalitatieve en voortaan~~ landschappelijke waarborgen te bieden voor de inrichting van de verblijfsrecreatieve terreinen als geheel.

Omdat een pipowagen nu ook onder kampeermiddel valt, is toegevoegd in de normtelling voor de recreatieve slaapplaatsen dat deze per pipowagen voor 3 slaapplaatsen telt.

Ook een tenthuis is toegevoegd aan de normtelling en telt eveneens voor 3 recreatieve slaapplaatsen.

Dit geldt voor verblijfsrecreatieve terreinen en kampeerterreinen.

Hetzelfde doel van landschappelijke inpassing is opgenomen voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 5 lid 5.2) binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal ~~kwalitatieve randvoorwaarden~~.

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 1.2), uitgezonderd de bedrijfswoningen binnen de recreatiebestemmingen. De nieuwe regeling gaat in vanaf het moment van inwerkingtreding van het paraplu bestemmingsplan. De bestaande regels voor logies met ontbijt blijven gelden voor bestaande situaties die ongewijzigd worden voortgezet.

De regeling voor het kamperen bij een woning geldt alleen voor de percelen met een woonfunctie in het buitengebied. In de aanhef van de betreffende regeling is dit dan ook expliciet gesteld (artikel 6 lid 1.2). In de regel is nu verduidelijkt dat het hier ook mag gaan om een 'vast kampeermiddel'.~~.~~

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ontwerpbestemmingsplan

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de raad een amendement ingediend dat is verwerkt in het plan ~~(bijlage 1).~~ Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is dit er weer uitgehaald.

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 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' 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. De wijzigingen in het Ontwerpplan als gevolg van het amendement, zijn vanwege de juridische en financiële risico's, uit het Paraplubestemmingsplan gehaald.

Het Ontwerp Paraplubestemmingsplan heeft van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 116 zienswijzen ingediend (waarvan 1 is ingetrokken). Alle zienswijzen zijn beoordeeld in de Nota van Zienswijzen, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze nota, die is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting, voorziet eveneens in een aantal ambtshalve aanpassingen en in een reactie en voorstel tot bijstelling van het voorliggende 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.

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. Bovendien heeft een in verblijfsrecreatie gespecialiseerde taxateur het planschaderisico beoordeeld.

Logies met ontbijt

Het terugbrengen van maximaal 3 slaapkamers naar maximaal 2 slaapkamers ten behoeve van logies met ontbijt kan planschade opleveren. ~~Hiervoor is tot 1 januari 2026 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. Het gebruik als logies met ontbijt waarbij niet of niet volledig aan de regels werd voldaan, wordt als strijdig gezien. Deze locaties moeten dan aan de nieuwe regels voldoen. Dit leidt tot een situatie dat er bij inwerkingtreding van dit plan twee regimes gaan gelden voor logies met ontbijt.

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 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 slaapplaatsen in het bestemmingsplan is vastgesteld. Daarbinnen heeft de eigenaar/ exploitant sinds 2013 flexibiliteit om de aantallen en typen van verblijfsrecreatief gebruik te realiseren en in te

wisselen. Een einde aan die regeling zou niet alleen zorgen voor aanzienlijke juridische- en planschade risico's maar ook voor een onwenselijke inhaalslag om 'nu het nog kan' de mogelijkheden ten volle te benutten. Dit betekent dat ondernemers niet toekomstige markttrends willen of kunnen afwachten maar streven naar de maximaal mogelijke opbrengstopties op korte termijn, inclusief verkoop van het bedrijf.

Het Texels bedrijfsleven moet inzetten op innovatie en het inspelen op de markt. Daarom kunnen nieuwe zomer- en familiehuizen alleen worden gerealiseerd - met een omgevingsvergunning - na de toets van landschappelijke inpassing.

~~Bijlage 1 Amendement~~

~~Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' zoals aangenomen op 14 december 2022 is verwijderd.~~

Bijlage 1 (nieuw) Nota van Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

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

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.4 bestaand:

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

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

1.5 bijbehorend bouwwerk:

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

1.6 camper:

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

1.7 caravan:

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

1.8 familiehuis:

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

1.9 kampeermiddel:

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

1.10 logies met ontbijt:

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

~~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;~~

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

1.12 recreatief verblijf:
verblijf uitsluitend gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding

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

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

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

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

1.17 reëel agrarisch bedrijf
er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. *AW21*

~~**1.17**~~ **1.18 vast kampeermiddel:**
een kampeermiddel~~, welke bestemd is~~ bedoeld *AW5* 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, een familiehuis, een blokhut of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor ~~recreatief verblijf op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben~~ verblijfsrecreatie. *AW6*

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

1.21 blokhut *AW8*
een gebouw met een eenvoudige constructie en beperkte omvang ten behoeve van een recreatief nachtverblijf.

Bestaande tekst van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

Artikel 2 Toepassingsregels

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

b. De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de in *AW9* de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen.

c. De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven. *AW10*

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

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

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent *AW11*;
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. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden; *AW12 gekoppeld aan motie*
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde Opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf. *AW13 gekoppeld aan motie*
i. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten~~, zowel in financieel opzicht als naar aard en uiterlijke verschijningsvorm~~; *AW14*
j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;

k. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
l. na afgifte van deze omgevingsvergunning mag het totaal aantal 'slaapplaatsen voor kamperen bij de boer' het aantal van 3.000 niet overschrijden.

3.1.2 Uitzondering omgevingsvergunning kamperen bij de boer

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

3.1.3 Recreatieappartementen in stolpen

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

a. het aantal recreatieappartementen per stolp mag ten hoogste 2 bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het gebruik van ten hoogste 4 recreatieappartementen per stolp mogelijk onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor meer dan 2 recreatieappartementen is aangevraagd vóór de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel en binnen 5 jaar na inwerking treding van het bestemmingsplan is uitgevoerd;
c. het betreft uitsluitend een bestaande stolp met een monumentale status;
d. het authentieke uiterlijk van de stolp blijft behouden;
e. de recreatie-activiteiten blijven een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
f. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
g. er moet binnen het in de betreffende bestemming opgenomen bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn die als zodanig wordt gebruikt;
h. de op het bouwvlak aanwezige slaapplaatsen in kampeermiddelen die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in lid 3.1.1, worden verminderd met het aantal slaapplaatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaapplaatsen en voor een appartement 5 slaapplaatsen;
i. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
j. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 10 recreatieve slaapplaatsen toegestaan;
k. in afwijking van het bepaalde onder j is het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaapplaatsen toegestaan als een omgevingsvergunning voor 3 respectievelijk 4 recreatie-appartementen is verleend;
l. het parkeren dient binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'erf' plaats te vinden;
m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
n. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
o. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaapplaatsen van 45.000 op Texel niet overschreden worden.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

3.2.1 Ruimte voor ruimte-regeling

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

Artikel 4 Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

4.1.1 Ruimte voor ruimte-regeling

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in ~~artikel 9 lid 7.6 sub c~~ artikel 9 lid 6 sub c *AW15* 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 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

a. het aantal recreatieve slaapplaatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" aangeduide aantal;

b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten, tenthuizen en pipowagens	3 recreatieve slaapplaatsen per camper, toercaravan, tent, tenthuis en pipowagen

c. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

campers, caravans, tenten, tenthuizen en pipowagens	max. 50 per ha

5.2 Verblijfsrecreatieve gebouwen

5.2.1 Bouwregels

AW16 ~~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 t/m 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. ~~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'.~~

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; *AW22*

5.2.2 Nadere regels *5.2.2 is gekoppeld aan zienswijzen.*

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

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

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen of aanplanten van bomen heesters en struiken;

b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;

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

Bij de afweging van de in artikel 5.2.3 bedoelde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het bepaalde in artikel 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud of het normale gebruik;

b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

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

5.3 Verblijfsrecreatieve terreinen

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, zijn de volgende recreatieve verblijven toegestaan:

a. kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen en tenthuizen;
b. bestaande stacaravans/chalets *AW17*;
c. bestaande blokhutten *AW18*;
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 stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
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~~ bebouwingsbeeld *AW19*;
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';
f. ~~het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;~~
g. ~~het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.~~

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

a. het aantal recreatieve slaapplaatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" aangeduide aantal;

b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten, blokhutten, tenthuizen en pipowagens	3 recreatieve slaapplaatsen per camper, toercaravan, tent, blokhut, tenthuis en pipowagen

c. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

campers, caravans, tenten, blokhut, tenthuizen en pipowagens	max. 50 per ha

Artikel 6 Wonen

6.1 Specifieke gebruiksregels

~~6.1 Specifieke gebruiksregels~~

~~*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~~
b. ~~de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;~~
c. ~~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;~~
d. ~~de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;~~
e. ~~per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak,~~
f. ~~bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.~~

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

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

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

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

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

a. de logies- met ontbijtvoorziening maakt deel uit van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk; *gekoppeld aan zienswijzen over logies met ontbijt*
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de logies- met ontbijtvoorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette met tafelmodel koelkast bevatten; *AW23*
d. de logies met ontbijtvoorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een hoofdfunctie worden meegerekend.
f. het aantal slaapplaatsen 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 toegevoegd te worden binnen het bestemmingsvlak.

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen~~, niet zijnde gestapelde woningen,~~ zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning, geldt dat het ~~niet~~ ook ~~gaat~~ mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd. *AW 24 gekoppeld aan een motie*

6.1.4 Lengte van de caravan *gekoppeld aan zienswijzen*

Conform de aanpassing van de definitie van caravan, vervalt de 4e eis (de lengtebeperking) aan het plaatsen van een kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning (beschreven in onder andere 3.4.4, 4.4.4 , 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.3.3 en 9.4.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013): '4° de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel'.

In dit verband wijzigen de volgende artikelen uit het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de daarop volgende reparatieplannen als volgt: artikel 51.4.1 onder 3, artikel 52.4.1 onder 3 en artikel 53.4.1 onder 3 wordt 'de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel' geschrapt en onder 4 wordt hernummerd naar onder 3.

Bestaande tekst van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning. *AW26*

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

c. 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 van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

Artikel 9 Slotregel

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

Bestaande tekst van het Ontwerp Parapluplan en de te veranderen tekst voor het definitieve Paraplubestemmingsplan

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

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen

Geactualiseerd *AW24*

Bijlage 1: Lijst met van toepassing zijnde bestemmingsplannen

NB hier is de rechter kolom 'vastgesteld' weggelaten want niet relevant.

naam bestemmingsplan
De Koog 2013
zoals uitgewerkt / herzien bij:
Uitwerkingsplan Koogerhoop
Reparatieplan De Koog 2015
Partiële herziening Centrum De Koog
Bestemmingsplan Derde Reparatieplan Texel, locatie Badweg/Kogerstrand
Bestemmingsplan De Koog – Stappeland ~~(in procedure)~~
Buitengebied Texel 2013
zoals herzien bij:
Reparatieplan buitengebied Texel
Reparatieplan Buitengebied Texel, Locatie Postweg 10 en Postweg 216
Reparatieplan Buitengebied Texel, Locatie Pontweg 234 tot en met 238
Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel
Derde Reparatieplan Buitengebied Texel locatie Badweg, Kogerstrand
Postweg 145
Spangerweg 23 Molenbuurt 5
Oosterend
Schorrenweg 24
zoals uitgewerkt / herzien bij:
Reparatieplan Oosterend, zoals herzien in het:
Oosterend - Uitwerkingsplan Peperstraat 44 Oosterend
Oosterend - Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg
Tweede Reparatieplan Oosterend, Peperstraat 19 en 19a
Oudeschild
zoals herzien bij:
Reparatieplan Oudeschild
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Texel - Oudeschild - Trompstraat
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein
2e reparatieplan Oudeschild De Ruyterstraat 35

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

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 álle partijen.

Adviezen

1. ***Logies met ontbijt***
   Het *Advies* zoals vermeld op pagina 83 is niet duidelijk. Ons advies is om een vergunningenstelsel 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:
   1e "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.

2e "en / of" dient aangepast te worden in "en / en". Het één kan niet zonder het ander bestaan.

3e "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)".

4e 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 slaapplaatsen uit het resterende quotum toe te kennen aan kampeerboeren.

   Door deze extra slaapplaatsen uit het resterende quotum te halen, is er geen sprake van toename van het aantal slaapplaatsen. 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 verruimingen 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 Verblijfsrecreatieve 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.
   Hoofdzaak 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

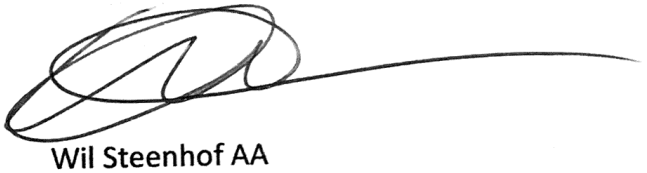
betrokken partijen gedragen advies en uitvoering te komen.

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

Gemeente Texel

.txl

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 2e 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 wreekt 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 slaapplaatsen (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 gespreken 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 behoeft 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 2e 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

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 het paraplu bestemmingsplan**.

Analyse uit het TTP	Ontwerpplan	Voorstel definitief parapluplan
Omzetting Op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen' is het mogelijk logiesvormen om te zetten, van kampeerplek naar een blokhut, stacaravan/chalet, zomerhuis of familiehuis. Omzetting is ook mogelijk binnen de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatieve gebouwen' van en naar het groepsverblijf, hotel of appartementencomplex.	*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.	*Omzetting* Omzetting blijft mogelijk via een toetsmoment en met vergunning na het overleggen van een plan voor landschappelijke inpassing. De maximale omzetting is 20% van het aantal slaapplaatsen op bestaande kampeerplekken bij 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen'.
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 slaapplaatsen, 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.	*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 slaapplaatsen 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).	*Logies met ontbijt* Voor alle bestaande locaties: het bestaande legale gebruik van woningen voor logies met ontbijt blijft toegestaan volgens de bestaande regelgeving. Voor alle andere en nieuwe logies met ontbijt-locaties gelden de nieuwe regels zoals maximaal 2 kamers op maximaal 50m2 en 30% van de vloeroppervlakte van de woning, ondergeschiktheid van logies met ontbijt, het permanent bewonen van de woning (dat was al een eis) en het beschikken over één parkeerplaats per verhuurde kamer binnen het eigen bestemmingsvlak.
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.	*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).	*Recreatie-appartementen in stolpen* Geen wijziging. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de begripsbepaling en de regels verduidelijkt, zonder inhoudelijke wijziging.
Definities en begrippen Alle relevante begrippen en regelomschrijvingen in de bestaande bestemmingsplannen onder de loep nemen.	*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.	*Definities en begrippen* Enkele begripsbepalingen zijn verder verduidelijkt. Aan de inhoud is niets veranderd. Wel is voor 'pipowagen' een definitie opgenomen.
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).	*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.	*Kamperen bij de boer* In de begripsbepaling reëel agrarisch bedrijf is een bijzin vervallen en aangepast ten gunste van de schapenhouders. Artikel 3.1.1 sub h is aangepast (geschrapt is de financiële onder-geschiktheid). Een pipowagen is ook een kampeermiddel.

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 het paraplu bestemmingsplan**.

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. Vanuit de 2e Uitvoeringsagenda Toerisme worden pilots over 'innovatieve kampeermiddelen' en over 'kamperen bij groepsaccommodaties' mogelijk gemaakt. Een pipowagen is ook een kampeermiddel.
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 slaapplaatsen 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, caravan en pipowagen) en ook de zg. vaste kampeermiddelen die gedurende het seizoen op de plek mogen blijven staan (maar niet een stacaravan/chalet 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 slaapplaatsen per logieseenheid	maximale dichtheid per ha
Kampeermiddel	3	150 slaapplaatsen
Tenthuis	3	150 slaapplaatsen
Blokhut	3	150 slaapplaatsen
Stacaravan/chalet	4	120 slaapplaatsen
Zomerhuis	5	100 slaapplaatsen
Familiehuis	10 (100-200 m2), 15 (200-300 m2) of 20 (300-400 m2)	100 slaapplaatsen
Hotel(kamer)	2	
Recreatieappartement	5	
Groepsverblijf	werkelijke aantal bedden	
Recreatieve opstal	5	

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 het paraplu bestemmingsplan**.

Analyse uit het TTP	Ontwerpplan	Voorstel definitief parapluplan
Omzetting Op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen' is het mogelijk logiesvormen om te zetten, van kampeerplek naar een blokhut, stacaravan/chalet, zomerhuis of familiehuis. Omzetting is ook mogelijk binnen de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatieve gebouwen' van en naar het groepsverblijf, hotel of appartementencomplex.	*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.	*Omzetting* Omzetting blijft mogelijk via een toetsmoment en met vergunning na het overleggen van een plan voor landschappelijke inpassing.
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 slaapplaatsen, 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.	*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 slaapplaatsen 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).	*Logies met ontbijt* Voor alle bestaande locaties: het bestaande legale gebruik van woningen voor logies met ontbijt blijft toegestaan volgens de bestaande regelgeving. Voor alle andere en nieuwe logies met ontbijt-locaties gelden de nieuwe regels zoals maximaal 2 kamers op maximaal 50m2 en 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning, ondergeschiktheid van logies met ontbijt, het permanent bewonen van de woning en het toevoegen van één parkeerplaats per logies met ontbijt-kamer binnen het eigen bestemmingsvlak.
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.	*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).	*Recreatie-appartementen in stolpen* Geen wijziging. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de begripsbepaling en de regels verduidelijkt, zonder inhoudelijke wijziging.
Definities en begrippen Alle relevante begrippen en regelomschrijvingen in de bestaande bestemmingsplannen onder de loep nemen.	*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.	*Definities en begrippen* Enkele begripsbepalingen zijn verder verduidelijkt, aan de inhoud is niets veranderd. Wel is voor ‘pipowagen’ een definitie opgenomen. Een pipowagen is een kampeermiddel.
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).	*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.	*Kamperen bij de boer* In de begripsbepaling reëel agrarisch bedrijf is een bijzin vervallen en aangepast ten gunste van de schapenhouders. Artikel 3.1.1 sub h is aangepast (geschrapt is de financiële ondergeschiktheid). Een pipowagen is een kampeermiddel.

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 het paraplu bestemmingsplan**.

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. Vanuit de 2e Uitvoeringsagenda Toerisme worden pilots over 'innovatieve kampeermiddelen' en over 'kamperen bij groepsaccommodaties' mogelijk gemaakt. Een pipowagen is ook een kampeermiddel.
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 slaapplaatsen 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, caravan en pipowagen) en ook de zg. vaste kampeermiddelen die gedurende het seizoen op de plek mogen blijven staan (maar niet een stacaravan/chalet 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 slaapplaatsen per logieseenheid	maximale dichtheid per ha
Kampeermiddel	3	150 slaapplaatsen
Tenthuis	3	150 slaapplaatsen
Blokhut	3	150 slaapplaatsen
Stacaravan/chalet	4	120 slaapplaatsen
Zomerhuis	5	100 slaapplaatsen
Familiehuis	10 (100-200 m2), 15 (200-300 m2) of 20 (300-400 m2)	100 slaapplaatsen
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

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

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 risicoaanvaarding 21
9.2 Passieve risicoaanvaarding 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 voorafgegane 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 slaapplaatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal slaapplaatsen' aangegeven aantal mag bedragen”.

Kenmerkend voor de regeling is dat voor ieder terrein alleen het aantal “slaapplaatsen” 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 slaapplaatsen per camper, caravan of tent
stacaravans	4 recreatieve slaapplaatsen per stacaravan
blokhutten	3 recreatieve slaapplaatsen per blokhut
zomerhuizen	5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100-200 m²
familiehuizen	15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200-300 m²
familiehuizen	20 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 300-400 m²

Volgens deze systematiek kan bijvoorbeeld één additioneel familiehuis met een oppervlakte tussen 200 m^2 en 300 m^2 (15 slaapplaatsen) worden gerealiseerd ter vervanging van 5 caravans (3 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;*
g. *het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.*

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 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.*

Uit het voorgaande blijkt dat de eisen aan Bed & Breakfasts worden verzwaard c.q. dat de mogelijkheden worden beperkt. Zo wordt thans een oppervlaktecriterium ingevoerd (hetgeen voorheen niet zo was) en wordt het aantal recreatieve slaapplaatsen 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 overgangsrecht 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 overgangsrechtelijke 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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen '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 vergunningstelstel 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 voorafgegane 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 nà 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 nà 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; bezien 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 wèl 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 teloorgegane 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 bezien 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 blijkens 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 opengebroken of beëindigd. In de zaak ABRvS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1037, Texel is uitgesproken dat van een eigenaar/exploitant van een bedrijfsopstal 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 bevriezing 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 parapluherziening”) laten zich als volgt omschrijven.

<u>Voordelen:</u>

- 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. <u>“Reparatie” van het bestemmingsplan</u>

Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan aan de betrokken gronden de wegbestemde aanwendingsmogelijkheden 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. <u>Toezeggen van een omgevingsvergunning met “buitenplanse afwijking”</u>

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 aanwendingsmogelijkheden. 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.

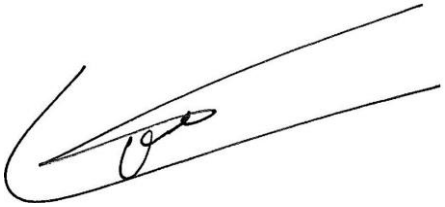
Gelet op de nadelen en de nog beperkte beschikbaarheid van het instrument achten wij dit op zich een bruikbaar, maar niet het meest “voor de hand liggende” instrument ter beperking van planschaderisico en zeker niet het “enige” instrument.

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.

MEMO

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Aan: gemeente Texel; Hans de Vries
Datum 2 mei 2024
Opdracht:
Adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Telefoon: 06-11131098
E-mail: k.v.d.lee@saoz.nl

Onderwerp: oplegnotitie berekeningswijze planschade bij exploitatiegedreven vastgoed

In dit memo geven wij antwoord op de vraag hoe bij exploitatie-gedreven vastgoed, zijnde in casu recreatief vastgoed, planschade wordt berekend. Uitgangspunt daarbij is dat het gaat om een vorm van exploitatie die op de peildatum (datum van in werking treden van het paraplu-bestemmingsplan) nog niet is aangevangen.

Geen inkomensschade vanwege een op de peildatum nog niet aangevangen exploitatie

Het gaat hier om een inperking van de mogelijkheid om nieuwe zomerhuizen te realiseren op gronden die al een recreatieve bestemming hebben, maar die op een andere wijze recreatief worden aangewend, bijvoorbeeld voor kampeerplaatsen. Dit is belangrijk, omdat daardoor (met uitzondering van bijzondere gevallen waarbij al sprake was van voorbereidende handelingen) geen sprake kan zijn van “inkomensschade”. Volgens de planschadejurisprudentie valt schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten door het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen namelijk niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake "Wyckerveste" en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort. Daarom kan door een eigenaar/exploitant niet met succes aanvoeren dat hij “na de bouw van zomerhuizen daarmee inkomen had kunnen genereren” en dat door het wegvallen van die mogelijkheid inkomensschade is ontstaan.

Berekening van vermogensschade

De “focus” ligt in deze gevallen dus op het vastgoed en op het aspect “vermogensschade”. Bij het taxeren van vermogensschade gaat het om het vaststellen van het waardeverschil vóór en nà de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. Het betrokken object wordt gewaardeerd in een aantal hoedanigheden:

1. De waarde van het object in de oude planologische situatie, corresponderend met de regels van het geldende bestemmingsplan (“scenario 1”);
2. De waarde van het object op basis van de regels van het nieuwe bestemmingsplan (“scenario 2”).

De waarden worden bij bedrijfsmatig geëxploiteerde objecten bij taxaties als deze vaak benaderd door gebruikmaking van de zogenoemde “huurwaardekapitalisatiemethode”. Het maakt dan overigens niet uit of het bedrijfsobject in eigendom is bij “een onderneming” of “een particulier”. De taxatie richt zich op het vastgoed, niet op de “hoedanigheid” van de eigenaar.

Bedrijfsobjecten (in dit geval: verblijfsrecreatieve objecten) ontlenen hun waarde aan de aanwendingsmogelijkheden, ofwel “waar kan ik de gronden en opstallen voor gebruiken?”. Die waarde wordt bepaald aan de hand van de te genereren jaarlijkse huurinkomsten, in combinatie met de te hanteren rentevoet c.q. “rendementseis” ofwel de vereiste “Yield”, die weer een relatie heeft met de rentevoet.

De uit zomerhuizen te genereren huurinkomsten zijn afhankelijk van de te verwachten “bezettingsgraad” en de te rekenen huurprijzen. Van de “Yield” is afhankelijk met welke factor de jaarlijkse inkomsten worden gekapitaliseerd om tot de berekening van de marktwaarde te komen. Hoe “veiliger” c.q. minder risicovol de exploitatievorm voor de eigenaar is, hoe lager de rendementseis c.q. de Yield zal zijn. Hierbij geldt als formule (100 / Yield) = kapitalisatiefactor. Zo correspondeert bijvoorbeeld een “Yield” van 12 met een kapitalisatiefactor van (100/12=) 8,33. Bij een meer “veilige” exploitatievorm correspondeert een lagere Yield van bijvoorbeeld 5 met een kapitalisatiefactor van (100/5=) 20. Dus: hoe lager de Yield (hoe veiliger de exploitatievorm), hoe hoger de factor en hoe hoger de waarde.

Tegenover de te genereren inkomsten staan de stichtingskosten, die bepaald worden door onder meer de bouwkosten en de bijkomende kosten. Het gaat immers om “nog niet gebouwde” zomerhuizen. Als deze stichtingskosten worden afgetrokken van de gekapitaliseerde inkomsten resteert de waarde van de grond. Dit wordt ook wel de “residuele grondwaarde” genoemd.

Een beperking van het toegestane gebruik kan zowel leiden tot lagere inkomsten als tot een hogere noodzakelijke Yield, leidend tot een lagere grondwaarde. Indien bepaalde toegelaten vormen van commerciële exploitatie hogere inkomsten per m2 per jaar opleveren dan het “overblijvende” gebruik, dan zullen de te genereren inkomsten per m2 dalen. Ook kan het effect ontstaan dat het “risicoprofiel” van de exploitatie hoger wordt, bijvoorbeeld in de gevallen dat zomerhuizen “gemakkelijker” te verhuren zouden zijn dan kampeerplaatsen, bijvoorbeeld omdat daar meer vraag naar is. Hierdoor wordt de “Yield” hoger en daalt dus de kapitalisatiefactor.

Afhankelijk van de uitkomst van de waardering zal al dan niet sprake zijn van planschaderisico. Indien de onder 1 genoemde waarde de “hoogste waarde” oplevert, zal sprake zijn van planschade. De omvang van de planschade is in dat geval afhankelijk van c.q. is het verschil met de “op één na hoogste” waarde van het object, zijnde in het onderhavige geval de onder 2 genoemde waarde.

Deze planschade is dus altijd “vermogensschade” ofwel schade door een lagere waarde van het vastgoed en doet zich dus alleen voor bij de eigenaar van het vastgoed.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur.

LEISURE TAXATEURS NEDERLAND

+31 854883580
info@leisuretaxateursnederland.nl
Leisure Taxateurs Nederland B.V.
Boterdijk 21, 8072 DK Nunspeet

Gemeente Texel
T.a.v. de heer H. den Vries
Uitsluitend per e-mail

Heesch, 3 mei 2024
Betreft: planschade bij wijziging mogelijkheid tot bouwen van huisjes / plaatsen van chalets

Geachte heer de Vries,

Naar aanleiding van uw verzoek om meer financiële duiding te geven aan de eventuele planschade vanwege een eventuele beperking van de mogelijkheid om toeristische plaatsen om te zetten in zomerhuizen danwel stacaravans/chalets heb ik een algemene analyse daarvan gemaakt. Het doel van de analyse is om u een globaal beeld te geven van de mogelijke financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van planschade in verband met de beoogde wijziging. Om een en ander nader te duiden hebben we telefonisch overleg gehad over de voorliggende casus.

Deze brief is geen Professionele Taxatiedienst (PTD), zoals bedoeld door het NRVT. Deze brief voldoet dus niet aan de gestelde eisen ten aanzien van een PTD en kan en mag niet als zodanig uitgelegd worden. De brief is uitsluitend voor interne doeleinden en uitsluitend bedoeld om een globaal beeld te geven van de wijze waarop de eventuele schade bepaald wordt en de mogelijke hoogte ervan. Ik heb ook geen onderzoek gedaan naar de grondslag voor de planschade en de aanname gedaan dat het verschil tussen de marktwaarde op basis van de huidige mogelijkheden en de marktwaarde na aanpassing van het beleid, vastgelegd in een in werking getreden omgevingsplan de basis is voor de te leiden vermogensschade. Daarbij geldt ook dat uitga van de huidige marktsituatie. Andere omstandigheden bij inwerkingtreding kunnen van grote invloed zijn op de uitkomst. Verder ga ik ervan uit dat de wijziging bestaat uit uitsluitend een wijziging van de huidige mogelijkheid om toeristische plaatsen om te zetten in stacaravans/ zomerhuizen danwel stacaravans in zomerhuizen. In het bestemmingsplan opgenomen aantallen bedden, danwel daarvan afgeleide eenheden blijven gelijk. Ik ga er vanuit dat er geen inkomensschade optreedt, omdat het gaat om nog niet benutte potentie. Mogelijk speelt dit bij een wijziging van de bestemming in specifieke gevallen ook nog een rol.

De wijze van exploitatie en de ontwikkelingsmogelijkheden zijn van invloed op de huidige marktwaarde van een recreatiebedrijf op Texel. In zijn algemeenheid kun je stellen dat de exploitatie van toeristische plaatsen niet maatgevend is voor de marktwaarde van dit (deel van het) bedrijf. Als er dus uitsluitend toeristische plaatsen toegestaan zijn, dan wordt de marktwaarde bepaald door de

exploitatiemogelijkheden. Als er zomerhuizen, dan wel stacaravans toegestaan zijn dan is de exploitatie van ondergeschikt belang en wordt de waarde bepaalde door de ontwikkelingspotentie en de mogelijkheden om het terrein uit te ponden. De ontwikkelpotentie / uitpondmogelijkheden op Texel heeft een grotere verdiencapaciteit, waardoor dat meerwaarde genereerd. Het is lastig om die meerwaarde in zijn algemeenheid te kwantificeren, omdat dat afhankelijk is van de locatie, de omvang van de locatie, de aanwezigheid van voorzieningen op het bedrijf, de mogelijkheid om voorzieningen te realiseren, de inrichting van het terrein, e.d. Als de mogelijkheid voor herontwikkeling komt te vervallen, dan zijn de exploitatiemogelijkheden op basis van toeristische plaatsen op dit moment maatgevend voor de marktwaarde. In de praktijk speelt de lopende exploitatie, naast de potentie van een object met toeristische plaatsen ook een rol bij de marktwaarde van het object. Dit betekent dus dat bij een niet optimale exploitatie het verschil mogelijk groter wordt (lees de planschade neemt toe). Ik schat in dat een vermogensschade afhankelijke van de hiervoor geschetste factoren van enkele duizenden tot enkele tienduizenden euro's per eenheid zomerhuis / stacaravan realistisch is.

Ten aanzien van de mogelijkheid tot het omzetten van stacaravans/chalets naar zomerhuizen schat ik de mogelijke planschade in als kleiner, echter is dit ook afhankelijk van de specifieke casus. Als er sprake is van een extensief geëxploiteerd stacaravanterrein en/of een gemengd terrein van stacaravans en toeristische plaatsen en die situatie is maatgevend voor het toekomstige gebruik, dan zal dat ook van invloed zijn op de eventuele vermogensschade. Bestemmingsplanmatig mogen stacaravans een oppervlakte hebben van maximaal 50 m^2. De huidige kwaliteit van de stacaravans / chalets die passen binnen de kaders van het bestemmingsplan is zodanig dat het verschil met zomerhuizen klein is geworden. Binnen het bestemmingsplan worden stacaravans/chalets als 4 slaapplaatsen gerekend, zomerhuizen als 5 slaapplaatsen en familiehuizen als 10, 20 of 30 slaapplaatsen afhankelijk van de oppervlakte. Bij een logisch ingevuld terrein met stacaravans, waarbij het aantal bedden benut wordt, schat ik de planschade in als minder dan hiervoor geschetst en mogelijk nihil.

Ik vertrouw erop u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan verneem ik dat graag van u.

Met vriendelijke groeten,
Leisure Taxateurs Nederland B.V.

De heer W.J. den Otter MRICS REV RT
Register Taxateur

ADVIES in verband met het

Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Texel

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	5 november 2024
IMRO IDN	NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01
PROJECT	Paraplubestemming Verblijfsrecreatie
PROJECTLEIDER	Jan-Jacob Posthumus
OPDRACHTGEVER	Gemeente Texel
PROJECTNUMMER	20211669
AUTEUR	Rho Adviseurs

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

1. Over de motie **‘maximaal 20% verstenen’** **4**

2. Rondom de eis van een **concreet verduurzamingsplan** **5**

1. Motie ‘Maximaal 20% verstenen per kampeerterrein’

Op 10 juli jl. heeft de gemeenteraad een motie ingediend waarin het college wordt gevraagd in de regels van het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel op te nemen dat voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ bestemde locaties, een maximum percentage van 20% 'verstening'/ omzetting geldt van de nog niet naar verblijfsrecreatieve bouwwerken omgezette slaapplaatsen ter plaatse. Dit om verdere verstening binnen de perken te houden.

Deze regeling hebben wij juridisch zodanig geïnterpreteerd dat dit 20% van het aantal stand-plaatsen voor kampeermiddelen mag zijn dat nog niet is omgezet naar recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten.

Het maximum aantal recreatieve slaapplaatsen dat per logiesvorm gebruikt mag worden is met de normtellingen vastgelegd in het geldende plan, alsmede het totale aantal slaapplaatsen per verblijfsrecreatief terrein. Ook is per logiesvorm aangegeven hoeveel objecten per hectare geplaatst / gebouwd mogen worden. Het aantal standplaatsen per verblijfsrecreatief terrein waaraan uw raad de 20%-regeling wil koppelen is daardoor volkomen flexibel en afhankelijk van het type logiesvorm dat is geplaatst of gebouwd.

Door deze flexibiliteit die bij recht in het plan is toegestaan, is momenteel nog geen goed zicht op de bestaande situatie in die zin dat duidelijk is hoeveel standplaatsen voor kampeermiddelen al zijn omgezet naar stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. De in de motie voorgestelde regeling is dan ook alleen objectief handhaafbaar als er een beeld/inventarisatie is van de bestaande situatie op de ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’. Daarom wordt op dit moment gewerkt aan een inventarisatie van de bestaande situatie die uiterlijk 15 maart 2025 gereed is, zodat vanaf dat moment per verblijfsrecreatief terrein bij benadering bepaald kan worden hoeveel standplaatsen nog kunnen worden omgezet. Dat dit niet exact bepaald kan worden heeft te maken met het feit dat niet het aantal standplaatsen is vastgelegd, maar het aantal slaapplaatsen.

Overigens wordt bij de motie voorbij gegaan aan het feit dat verdere verstening al beperkt wordt door het feit dat om het terrein een landschappelijke inpassing in de vorm van een 7 meter brede boomsingel verplicht is en daardoor de ‘verstening’ niet in het zicht is. Ruimtelijk relevant zou eventueel de toename van drukte kunnen zijn, maar het maximum aantal slaapplaatsen is al per terrein is vastgelegd en staat niet ter discussie. Mogelijk neemt alleen de druk toe in de winterperiode door de toename van verblijfsrecreatieve objecten die geschikt zijn voor jaarrond recreëren, zoals zomerhuizen. De vraag is dan ook of deze inperking wel ruimtelijk relevant is en in eventueel beroep standhoudt.

Los daarvan is sprake van een forse inbreuk op het recht van ondernemen en het eigendomsrecht, zeker als dit wordt afgezet tegen hetgeen nu planologisch op de terreinen is toegestaan. Door het afnemen van de bestaande planologische rechten leidt deze beperking vrijwel zeker tot nadeelcompensatie (voorheen planschade).

2. Rondom de eis van het concrete verduurzamingsplan.

In het kader van de vaststellingsfase is voorgesteld om bij de omzetting van standplaatsen voor kampeermiddelen naar nieuwe stacaravans/chalets, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen regels te stellen over natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit, circulariteit en klimaatadaptie:

5.3.2.d. 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;

Deze wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegen Ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel zijn gepresenteerd in de raadsvergadering van 10 juli 2024.

Bij een ‘gewoon’ bestemmingsplan mogen in beginsel geen dergelijke eisen worden gesteld, omdat dit geen ruimtelijke relevante eisen zijn. Het bestemmingsplan mag alleen eisen stellen die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening en de eisen mogen uitsluitend ruimtelijk relevant zijn.

Per 1 januari 2024 is in plaats van de Wet ruimtelijke ordening de Omgevingswet in werking getreden die een bredere reikwijdte heeft. Hierin mogen regels worden opgenomen die betrekking hebben op de ‘fysieke leefomgeving’. Op grond van de Omgevingswet mogen omgevingsplannen wel regels bevatten die met voornoemde onderwerpen te maken hebben, omdat die onder de fysieke leefomgeving vallen.

Het Parapluplan dat nu ter vaststelling voorligt, is echter nog een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage heeft gelegen en op grond van het overgangsrecht nog onder de Wet ruimtelijke ordening valt. Op grond daarvan is er dus nog sprake van een bestemmingsplan (en geen omgevingsplan) en mogen regels aan voornoemde onderwerpen niet worden gesteld.

Los van het hiervoor gestelde zijn de onderwerpen in de voorgestelde regeling niet uitgewerkt in bijvoorbeeld beleidsregels of concrete regels die objectief zijn te toetsen en handhaafbaar zijn. Niet duidelijk is bijvoorbeeld wat onder natuurinclusief bouwen wordt verstaan en wat de eis is waaraan bij het bouwen moet worden voldaan. Hierdoor heeft de wetgever (gemeente) alle vrijheid om te bepalen op welke wijze hiermee om wordt gegaan en weet een aanvrager vooraf niet waar hij of zij aan toe is. De regeling is daarmee rechtsonzeker en in strijd met de wet.

Gelet op het vorenstaande wordt geadviseerd de extra voorwaarde voor het omzetten van standplaatsen voor kampeermiddelen naar nieuwe stacaravans/chalets, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen niet op te nemen. Een dergelijke regeling zal in een later stadium planologisch kunnen worden geregeld via (een wijziging van) het omgevingsplan als er ook concreet beleid is voor de betreffende onderwerpen in de vorm van de uitwerking van de beleidsregels en indieningsvereisten die dan ook niet alleen van toepassing zijn op verblijfsrecreatieve objecten, maar ook voor andere gebouwen.

===

BIJLAGE bij het Advies over het Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel

18 december 2024 in de gemeenteraad

Indien uitvoering wordt gegeven aan de motie 'maximaal 20% verstenen', zal ook een besluit over de begrotingseffecten nodig zijn. Voorgesteld wordt de volgende onderbouwing van het bedrag te hanteren:

Berekening financiële risico bij planschade

De motie 'maximaal 20% verstenen' heeft betrekking op (het behoud van) kampeerplaatsen, dus plekken voor kampeermiddelen. De huidige (nog niet gecontroleerde) cijfers tonen 2.475 slaapplaatsen in kampeerplekken op 5 Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen. Terreinen met deze bestemming zijn de enige die kunnen 'omzetten'. Daarvan kan volgens de motie maximaal 20% (oftewel maximaal 495 slaapplaatsen) worden omgezet.

Die omzetting kan maximaal leiden tot 97 zomerhuizen of 123 stacaravans/chalets (op basis van de normtelling voor zomerhuizen van 5 slaapplaatsen en voor stacaravans/chalets van 4 slaapplaatsen). Dan blijven dus minimaal 1.980 slaapplaatsen (of 660 kampeerplekken) op Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen over die voor kampeermiddelen gebruikt moeten blijven. Hierbij zijn waarschijnlijk twee bedrijven met nog onbenutte slaapplaatsen. Het wegnemen van het recht om die circa tweeduizend slaapplaatsen om te kunnen zetten, kan tot planschadeclaims leiden.

De 5 Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen die (nog) over kampeerplaatsen beschikken:

	bedrijfsnaam	aantal kampeer middelen	omgerekend in slaapplaatsen	toegestane aantal slaapplaatsen	de max 20% slpl	max. nog te realiseren zomerhuizen*
1	Bloemwijk	95	285	300	57	11
2	Bontekoe	80	240	240	48	9
3	De Koornaar	175	525	525	105	21
4	Coogherveld*	60	180	600	36	7
5	De Krim	415	1.245	5.135	249	49
		825	2.475		495	97

Als het gaat om het financiële risico ten gevolge van het wegnemen van planologische rechten (op omzetting), kunnen mogelijk, op basis van de eerdere inschatting van de taxateur, in de ogen van het college de volgende kosten worden verwacht:

5	Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen, met
825	plekken voor kampeermiddelen, oftewel
2.475	slaapplaatsen voor kampeermiddelen.
495	slaapplaatsen (20%) zijn maximaal om te zetten.
2.000	(naar schatting) zijn niet om te zetten slaapplaatsen.
	Dit aantal van 2.000 betekent maximaal:
500	Stacaravans/chalets of
400	Zomerhuizen die niet kunnen worden gerealiseerd.

Als we voor de berekening van de vermogensschade de inschatting van de taxateur meenemen ('enkele duizenden tot enkele tienduizenden euro per plek') en een bandbreedte kiezen van €2.500 tot €25.000 per niet te realiseren/om te zetten 'gebouwde logiesvorm', dan gaat het om een bedrag aan mogelijk uit te betalen planschade tussen 1 miljoen (zijnde 500 x €2.500) en 10 miljoen euro (400 x € 25.000) exclusief de extra juridische kosten (van zeg 10% van dat bedrag).

Dit bedrag is lager dan de consequenties van het amendement van 14 december 2022 (waarbij het om alle omzetting ging, ook die vanuit stacaravans/chalets).

BIJLAGE bij het Advies over het Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel

18 december 2024 in de gemeenteraad

Indien uitvoering wordt gegeven aan de motie 'maximaal 20% verstenen', zal ook een besluit over de begrotingseffecten nodig zijn. Voorgesteld wordt de volgende onderbouwing van het bedrag te hanteren:

Berekening financiële risico bij planschade

De motie 'maximaal 20% verstenen' heeft betrekking op (het behoud van) kampeerplaatsen, dus plekken voor kampeermiddelen. De huidige (nog niet gecontroleerde) cijfers tonen 2.475 slaapplaatsen in kampeerplekken op 5 Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen. Terreinen met deze bestemming zijn de enige die kunnen 'omzetten'. Daarvan kan volgens de motie maximaal 20% (oftewel maximaal 495 slaapplaatsen) worden omgezet.

Die omzetting kan maximaal leiden tot 97 zomerhuizen of 123 stacaravans/chalets (op basis van de normtelling voor zomerhuizen van 5 slaapplaatsen en voor stacaravans/chalets van 4 slaapplaatsen). Dan blijven dus minimaal 1.980 slaapplaatsen (of 660 kampeerplekken) op Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen over die voor kampeermiddelen gebruikt moeten blijven. Hierbij zijn waarschijnlijk twee bedrijven met nog onbenutte slaapplaatsen. Het wegnemen van het recht om die circa tweeduizend slaapplaatsen om te kunnen zetten, kan tot planschadeclaims leiden.

De 5 Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen die (nog) over kampeerplaatsen beschikken:

	bedrijfsnaam	aantal kampeer middelen	omgerekend in slaapplaatsen	toegestane aantal slaapplaatsen	de max 20% slpl	max. nog te realiseren zomerhuizen*
1	Bloemwijk	95	285	300	57	11
2	Bontekoe	80	240	240	48	9
3	De Koornaar	175	525	525	105	21
4	Coogherveld*	60	180	600	36	7
5	De Krim	415	1.245	5.135	249	49
		825	2.475		495	97

Als het gaat om het financiële risico ten gevolge van het wegnemen van planologische rechten (op omzetting), kunnen mogelijk, op basis van de eerdere inschatting van de taxateur, in de ogen van het college de volgende kosten worden verwacht:

5	Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen, met
825	plekken voor kampeermiddelen, oftewel
2.475	slaapplaatsen voor kampeermiddelen.
495	slaapplaatsen (20%) zijn maximaal om te zetten.
2.000	(naar schatting) zijn niet om te zetten slaapplaatsen.
	Dit aantal van 2.000 betekent maximaal:
500	Stacaravans/chalets of
400	Zomerhuizen die niet kunnen worden gerealiseerd.

Als we voor de berekening van de vermogensschade de inschatting van de taxateur meenemen ('enkele duizenden tot enkele tienduizenden euro per plek') en een bandbreedte kiezen van €2.500 tot €25.000 per niet te realiseren/om te zetten 'gebouwde logiesvorm', dan gaat het om een bedrag aan mogelijk uit te betalen planschade tussen 1 miljoen (zijnde 500 x €2.500) en 10 miljoen euro (400 x € 25.000) exclusief de extra juridische kosten (van 5-10% van dat bedrag).

Dit bedrag is lager dan de consequenties van het amendement van 14 december 2022 (waarbij het om alle omzetting ging, ook die vanuit stacaravans/chalets).

Geachte raads- en commissieleden,

Namens het college bied ik u hierbij de juiste stukken aan voor het agendapunt ‘Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie’.

Dit agendapunt staat voor 4 december a.s. in de raadscommissie geagendeerd.

De verkeerde versies waren in iBabs geupload. Hieronder wordt uitgelegd dat de formuleringen van de besluitpunten en motivatie niet correct waren.

Het verschil
Het college heeft u in het raadsadvies dat in iBabs staat, voorgesteld te kiezen tussen 1a en 1b. Dit is niet juist in de besluitvormingsprocedure, het college legt u als raad een besluit voor en niet een keuze. Daarom is 1b geschrapt.

De formulering van de tekst rondom de besluiten in het oude raadsvoorstel was:

Het college stelt de gemeenteraad voor te besluiten:
1a. Af te zien van de uitvoering van de motie ‘maximaal 20% verstenen’ vanwege de financiële en juridische consequenties;
Of
1b. Het risico van € 10 miljoen nadeelcompensatie op te nemen in de paragraaf weerstandsvermogen van de programmarekening 2024, als gevolg van het wegnemen van omzettingsrechten bij Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen;

De nieuwe tekst is:
Het college stelt de gemeenteraad voor te besluiten:
Het advies van het college t.a.v. de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein te volgen, vanwege de juridische en financiële consequenties, en deze dus niet te verwerken in het parapluplan;

De uitleg
Zoals u in het aangepaste advies kunt lezen, is het advies van het college t.a.v. de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein te volgen, vanwege de juridische en financiële consequenties, en deze dus niet te verwerken in het parapluplan.
Er wordt geschat dat de planschade ruim €10 miljoen kan bedragen. Voor het risico-percentage is geen onderbouwing gegeven en het lijkt ook niet mogelijk om deze ex ante (vooraf) vast te stellen.
Dit betekent dat we moeten uitgaan van het maximale risico van 100%. Hierdoor is het geen onzeker risico meer en moet dit bedrag uit de Algemene Reserve worden gedekt. De huidige stand van de Algemene Reserve is hiervoor echter niet toereikend, waardoor er aanvullende financiële maatregelen nodig zijn op basis van de vastgestelde Programmabegroting 2025. Het maximale financiële risico moet volgens de BBV namelijk gelijk genomen worden als onderbouwing van een exact risicopercentage ontbreekt.
De bijlagen 1 en 2 zijn tevens aangepast op het besluit om het advies te volgen ten aanzien van de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein vanwege de juridische en financiële consequenties, en deze dus niet te verwerken in het parapluplan. Daar was immers de motie 20% nog wel als amendement in verwerkt. Bijlage 10 is nieuw als basis van de berekening van de planschade bij uitvoering van de motie ‘maximaal 20% verstenen’. De overige bijlagen zijn niet gewijzigd.

Afspraken
Rondom de afwijkende behandeling in de raadsvergadering van 10 juli 2024, is afgesproken dat de aangenomen moties door het college worden uitgewerkt en een juridische second opinion wordt gedaan door een externe deskundige op het via de moties aangepaste paraplubestemmingsplan. Dat is gebeurd. Ook is afgesproken dat als moties niet of niet geheel (juridisch) uitvoerbaar blijken dat dan het college hierover gerichte voorstellen zal doen en/of de dilemma's bij u agenderen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en maken excuses voor de eventueel ontstane verwarring.

Geachte raads- en commissieleden,

U heeft over het agendapunt Vaststelling Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie inmiddels 2 versies ontvangen van bestuurlijk advies, Nota van Zienswijzen, paraplubestemmingsplan en bijlage 10.

Helaas is gebleken dat de teksten van het Parapluplan, de Nota van Zienswijzen en bijlage 5 (toelichtende schema) technisch/juridisch nog niet geheel correct zijn. De documenten waren nog niet consistent. Dit betreft juridische formuleringen en verwijzingen. Geen inhoudelijke aspecten.
Hierbij treft u alsnog de juiste versies aan.
Excuses voor het ongemak.

Ter verduidelijking nog 2 opmerkingen:

De besluitpunten, zoals verwoord in het bestuurlijke advies, wijzigen niet.
De gele arceringen in het document *'Parapluplan met wijz tov OBP'* betreffen wijzigingen ten opzichte van het Ontwerp Bestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd op 30 januari 2023.

Namens het college,

Met vriendelijke groet,

Sr. Juridisch adviseur
Team Advies en Ondersteuning

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3261416

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Doelenboom

Programma

8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

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

Gelet op

- De Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de Omgevingswet,
- Het Toeristisch Toekomstplan waarin een Paraplubestemmingsplan werd toegezegd,
- De wens van de raad om verstening tegen te gaan en meer grip te krijgen op logies met ontbijt,
- De raadsbesluiten en moties rondom het Toeristisch Toekomstplan en de Uitvoeringsagenda,
- 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,
- De op 10 juli 2024 aangenomen 7 moties,

Overwegende

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

Besluit

1. Het advies van het college t.a.v. de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterrein te volgen, vanwege de juridische en financiële consequenties, en deze dus niet te verwerken in het parapluplan;
2. De wijzigingen in het Ontwerpplan als gevolg van het amendement van 14 december 2022 getiteld 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen', vanwege de juridische en financiële risico's uit het definitieve Paraplubestemmingsplan te halen';
3. Met in acht name van besluiten 1 en 2, de Nota van Zienswijzen vast te stellen;
4. Met in acht name van besluiten 1, 2 en 3, het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee beleid over verblijfsrecreatie naar aanleiding van het Toeristisch Toekomstplan in de regels van de bestemmingsplannen wordt verwerkt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01, gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2024,

De griffier, De voorzitter,

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen **vs 4**
2. De tekst van het Parapluplan vs 4
3. Advies van KBG
4. Reactie college op advies KBG
5. Toelichtend schema veranderingen vs 4
6. Advies SAOZ
7. Oplegnotitie SAOZ
8. Brief Leisure Taxateurs Nederland
9. Advies Rho
10. Berekening planschade bij motie maximaal 20%.

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 slaapplaatsen (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) - 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* stolp, in regels: stolp.
- 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.

Korte weergave raadscommissie 26 juni 2024

Er keken 83 mensen thuis mee; de vergadering was om 23.00 uur af en is terug te kijken.
*Teksten in **paars** zijn nieuw t.o.v. de oorspronkelijke agenda-teksten.*

1 Opening en mededelingen

Gast van de raad: mevrouw Willemijn ten Hoven.

2 Vaststelling agenda

De commissie gaat akkoord met de aanpassing van de volgorde van de agenda (eerst 6 dan 5; zodat de 3 insprekers bij Stappeland 2A niet hoeven te wachten totdat het parapluplan uit-bediscussieerd is).

3 Rondvraag Publiek

De heer S. Eschweiler (Over: verbeteren gezondheid; nu geen ruimte in het Omgevingsbeleid van Texel.)
Dit is zijn inspreektekst. **De essentie**: Tekort aan maatschappelijke terreinen; bestemming sport; geen plek meer voor cliënten. Jonge ondernemers kunnen hierdoor niet werken.

RESULTAAT:
Het is belangrijk, zo geeft **wethouder Van de Belt** aan, om het gesprek te voeren op het moment dat iedereen alle gegevens heeft; de heer **Albers (VVD Texel)** en mevrouw **Van de Wetering (D66 Texel)** komen met een agenderingsverzoek.

4 Rondvraag Commissieleden

De heer Zegel (GroenLinks Texel)
N.a.v. van de Rede van Texel; artikel in het Noord-Hollands Dagblad over onderzoek doen naar slavernijverleden op Texel. Is het college van mening om hier op de e.e.a. toch een vervolg aan te geven?
Wethouder Van de Belt:
Er is in het verleden eerder over deze vraag gesproken; een samenvatting van de QuickScan (die geen bijzonderheden aangaf) die toen is gedaan (in samenspraak met Kaap Skil) zal worden toegezonden.

De heer Soyer (GroenLinks Texel)
1. Over termijnen voor het beantwoorden van vragen. Concreet over de Rozendijk. Gesteld op 29 februari en weer op 22 april. En een reminder gestuurd. Nog geen antwoord. De vraag: wat moeten wij doen om dit (Rozendijk) op de agenda van de raad te krijgen (als het college dat niet doet)?
   Wethouder Hooijschuur belooft de volgende dag antwoord te geven.
2. Ook de vraag over het Hek/Utopia is nog niet beantwoord; waarom het nog niet dicht is. Ook hier zal **wethouder Hooijschuur** morgen antwoord op geven.

De heer Polderman (Hart voor Texel)
Over de motie 'Zwemles vanzelfsprekend voor ieder kind'. Wat is de stand van zaken? Er zou voor de zomer reactie komen.
Wethouder Van de Belt geeft aan dat op dit moment overleg gaande is met het schoolbestuur; mogelijkheden worden onderzocht. Voor de zomervakantie hoopt de wethouder hier meer informatie over te hebben.

5 Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

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.
Er zijn 115 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en reacties daarop zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Naar aanleiding van zienswijzen en vragen vanuit de raad zijn wijzigingen in het plan aangebracht. Dit is een integraal nieuw advies, waarvan de betekenis ook doorwerkt in de Nota van Zienswijzen en in de nieuwe of gewijzigde teksten ten opzichte van die van het ontwerp parapluplan.

Insprekers:

1. Mevrouw Krijger (namens HISWA-RECRON – klik hier voor de inspraaktekst)
   Essentie inspraak: Goed contact Klankbordgroep (KBG) en sector. Helaas onvoldoende geluisterd naar advies van KBG. In het bijzonder kampeersector en kampeerboeren; gaan prima samen; voor elke portemonnee iets te vinden. Wij vinden dat het 'en/en' moet zijn (definitie voor kamperen bij de boer). Eenduidig en helder beleid is nodig. Innovatie is van groot belang voor het kampeerbedrijf; de vraag verandert.

2. De heer Hin (Pastorie Stella Marie; klik hier voor de gehele tekst)
   Essentie inspraak: Over hun recreatief opstal; dat in of aan het pand mag, volgens het parapluplan, maar dat is planologisch niet mogelijk (vanwege bestemmingsplan Oudeschild, artikel 25).

3. Mevrouw Huisman (Namens de Klankbordgroep; klik hier voor de gehele tekst)
   Essentie inspraak: Over de rol van de KBG (met afspraken in een leidraad over taken, bevoegdheden en werkwijze) en de visie van het college daarop. Brede afvaardiging. De KBG kan de reactie van het college op de adviezen niet plaatsen; spreekt hoop uit op andere waardering inbreng.

4. De heer de Jager (Namens TOP; klik hier voor de gehele tekst)
   Essentie inspraak: Schetst de gewijzigde situatie; vroeger kon je de eerste bestelling bij de groothandel pas in juli betalen; toerisme heeft welvaart gebracht. Ook in geld (14 miljoen jaarlijks rechtstreeks vanuit het toerisme). Het is niet te druk; bezoekersaantallen lopen ook terug. De marges in de sector staan onder druk. Verzoekt om alsnog de adviezen van de KBG over te nemen.

Onderwerpen van debat in de commissie:

- Omgekeerde dennenappel – innovatieve slaapplaatsen;
- Kampeerplekken bij groepsaccommodaties;
- Reëel agrarisch bedrijf/volwaardig agrarisch bedrijf;
- Pipowagens;
- Logies en ontbijt (2 kamers, 3 kamers);
- Kampeermiddelen in het buitengebied;
- Stop op omzetting kampeerplaatsen;
- De status van de KBG - de samenstelling;
- Over Planschade – wijze van berekening;
- Over beleidskaders en denkrichtingen;
- Toeristenbelasting – wijze van heffing;
- Brandveiligheid bij Logies met ontbijt; onder de aandacht.

Toezegging:

- Wethouder Kieft heeft al een afspraak met de KBG om te praten over hoe verder en op welke wijze; rollen en verantwoordelijkheden beter definiëren.

VERVOLG: Bespreekstuk raadsvergadering 10 juli 2024.

6 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Koog - Stappeland 2A

Doel van dit plan is om de ontwikkeling van een woongebied op deze locatie mogelijk te maken. De planopzet biedt een mogelijkheid voor de bouw van 38 woningen (11 sociaal, 15 middelduur en 12 vrije sector). Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Er zijn tien zienswijzen ingediend. Ook is het plan naar diverse overlegpartners verzonden voor een reactie. De zienswijzen en reacties van de vooroverlegpartners zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Insprekers:

De heer E. Por (namens de VVE - Landal Beach Park, over: participatieverzoek) – klik hier voor de gehele tekst.

Essentie inspraak: Zorg over aanleg weg en parkeren; raakt hun leefomgeving; weg is overbodig. En: groene invulling ingang algemene parkeerplaatsen.

De heer van der Bij (Bestuurslid VVE - Villapark Kamperfoelie) – klik hier voor de tekst.

Essentie inspraak: Niet afwijzend tegenover woningbouw, maar voorwaarden zijn nodig, zoals: verbetering woon- en leefklimaat, voldoende groen en ruim van opzet. Ook aangestipt: storende invloed kartinghal.

Mevrouw Panneman-Jannes – klik hier voor haar tekst).

Essentie inspraak: Te weinig sociale woningen en seniorenwoningen; aandacht voor hoe het eruit ziet ('schuurwoningen'); rol Commissie OmgevingsKwaliteit.

Onderwerpen van debat in de commissie:

- Dit is het bestemmingsplan; vergunningtraject, met alle rechten voor omwonenden die daarbij horen, volgt nog;
- Een anterieure overeenkomst (wordt nog opgesteld);
- 'Eindelijk' woningen gebouwd in De Koog;
- Over de rollen Firma Tuin en de gemeente;
- Over de dichtheid van het aantal woningen.

Toezeggingen:

1. Gemeente gaat in gesprek over de wensen qua parkeren in het gebied.
2. Het onderwerp komt terug bij de gemeenteraad.

VERVOLG: Hamerstuk raadsvergadering 10 juli 2024.

7 Texel in de Regio (Informatie vanuit het college over gemeenschappelijke regelingen zoals HVC, GGD en Omgevingsdienst).

Er wordt geen gebruik gemaakt van dit spreek-moment.

8 **Informatie over Texelse onderwerpen vanuit burgemeester of college, zoals: Openbare Orde en veiligheid, het stikstofdossier.**

Dit onderwerp gaat, vanwege de tijd, naar de commissie van 27 juni 2024.

9 **Actuele Lange Termijn Planning.**

Dit onderwerp gaat, vanwege de tijd, naar de commissie van 27 juni 2024.

10 **Mondelinge beantwoording Rondvragen Commissie, voor zover niet al beantwoord.**

Alle vragen waren al beantwoord (of wordt later op terug gekomen).

11 **Sluiting om 23.00 uur.**

Gemeente Texel .txl

Raadscommissie

Dossiernummer	2072
Extern Zaak ID	3388232
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2024
Agendapunt	6
Titel	Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven
Organisatieonderdeel	Beleid & Vergunningen (VTH)
Portefeuillehouder	C. Hooijschuur
Aanleiding	Overig

Bijlagen
Bestuurlijk advies
Bijlage 1. Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven
Bijlage 2. Principeverzoeken
Concept-raadsbesluit van 18-12-2024 - 3388232 - Regels voor ondergeschikte lichte horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
B&W	5 november 2024
Raadscommissie	**4 december 2024**
Raadsvergadering	18 december 2024

Toelichting

Het college heeft beleidsregels vastgesteld om ondergeschikte horeca-activiteiten toe te staan, passend bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven in de vorm van het aanbieden van koffie, thee, limonade en gebak/koek/ijs en andere eigen geproduceerde producten. Ook komt er een mogelijkheid voor een klein buitenterras van maximaal 50 m² als dit goed landschappelijk wordt ingepast.

Waarom dit besluit?

Er zijn diverse handhavingszaken gestart voor horeca-activiteiten bij agrarische bedrijven. Daarbij bleek dat er verschillen bestaan in mogelijkheden voor ondergeschikte horeca bij bedrijven. Dit op basis van eerder verleende vrijstellingen in 2005-2006 op basis van het toen geldende beleid *'ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en de kernen'*. Er zijn nu ook diverse verzoeken ingediend om ondergeschikte horeca toe te staan. Duidelijkheid in de mogelijkheden hiervoor is nodig voor de bedrijven en voor de handhavingstrajecten.

De huidige mogelijkheden

Het (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, biedt geen mogelijkheid om als ondergeschikte nevenactiviteit een horecabedrijf toe te staan. Het aanbieden van koffie, thee, limonade en koek/gebak, etc. moet ook worden aangemerkt als de uitoefening van een horecabedrijf. Dit is daarom strijdig met de mogelijkheden van het omgevingsplan.

Beleidsnotitie 'ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en de kernen'

In 2002 is de notitie voor ondergeschikte detailhandel opgesteld en vastgesteld. Hierin werden ook mogelijkheden opgenomen voor het – in ondergeschikte vorm - verstrekken van zelfgemaakte dranken en spijzen, waaronder ook koffie, thee en limonade. In de jaren daarna zijn er op basis van dit beleid vrijstellingen verleend voor het aanbieden van koffie, thee en limonade op verschillende agrarische bedrijven die daarvoor een aanvraag hadden ingediend. De nota geldt niet meer sinds de komst van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Doordat op basis van de nota verschillende vrijstellingen zijn verleend waardoor ondergeschikte lichte horeca wel werd toegestaan in de vorm van aanbieden koffie, thee, limonade en koek/gebak zijn er verschillen ontstaan tussen bedrijven. Dit leidt tot onduidelijkheden en onbegrip bij agrariërs die dit nu niet mogen.

Wat wordt er mogelijk gemaakt met de nieuwe beleidsregels?
Met de nieuwe beleidsregels wordt het mogelijk om op reële agrarische bedrijven koffie, thee, limonade en gebak/koek/ijs en andere eigen geproduceerde producten aan te bieden als nevenactiviteit bij bepaalde al toegestane nevenactiviteiten. Dit kan een welkome aanvulling zijn op de (neven)activiteiten die al mogelijk zijn. Zeker als het gaat om nevenactiviteiten zoals rondleidingen en bezoekboerderij. En bij ondergeschikte detailhandel. Belangrijk is dat het aanbod van eten en drinken altijd ondergeschikt blijft aan de nevenactiviteit en niet een op zichzelf staande activiteit wordt. Ook mag dit niet leiden tot een verruiming van de toegestane oppervlakte voor de nevenactiviteiten. Is er zowel sprake van ondergeschikte detailhandel als ondergeschikte horeca dan geldt die oppervlakte van 80 m^2 voor beide activiteiten gezamenlijk. Daarnaast mag een kleine buitenruimte worden ingericht (maximaal 50 m^2 en goed ingepast in de omgeving). In andere gevallen geldt een maximale oppervlakte van 50 m^2, gesitueerd in bestaande bebouwing dan wel in combinatie met een buitenruimte.
Het eten en drinken dat mag worden aangeboden blijft beperkt tot alleen koffie, thee, limonade en koek/gebak/ijs en andere eigen geproduceerde producten.

Bindend advies
Omdat met de beleidsregels een duidelijk kader wordt vastgesteld om af te wijken van het omgevingsplan (waaraan het college is gebonden) wordt de gemeenteraad gevraagd om vast te stellen dat aanvragen die passen binnen de beleidsregels niet apart voor bindend advies aan de raad hoeven te worden voorgelegd.

Vervolgstappen
Nadat de besluitvorming in college en raad is afgerond, worden de beleidsregels bekendgemaakt. Hierna worden ze gebruikt als beoordelingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen. Het gaat dan om aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Gemeente Texel

.txl

Advies

Zaaknummer 3388232

Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel/ Texel werkt

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad om:

1. Vast te stellen dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die passen binnen de vastgestelde 'Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven' niet voor bindend advies als bedoeld in artikel 16.15 en 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet aan de raad hoeven te worden voorgelegd.

Toelichting

Op basis van de huidige regels is horeca bij nevenactiviteiten op agrarische bedrijven niet toegestaan. Daaronder valt ook het aanbieden van een kopje koffie, thee, glaasje limonade en een stuk koek of gebakje. Bedoeling van deze beleidsregels is om dit in bepaalde gevallen wel mogelijk te maken (zoals koffie, thee, limonade en koek/gebak/ijs). Om dit ook buiten te kunnen aanbieden is een mogelijkheid voor het toestaan van een klein terras bij deze regels betrokken.

Bijlagen

1. Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven
2. Principeverzoeken

Consequenties

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

Regels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven

Samenvatting

Het college heeft beleidsregels vastgesteld om ondergeschikte horeca-activiteiten toe te staan, passend bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven in de vorm van het aanbieden van koffie, thee, limonade en gebak/koek/ijs en andere eigen geproduceerde producten. Ook komt er een mogelijkheid voor een klein buitenterras van maximaal 50 m^2 als dit goed landschappelijk wordt ingepast.

Waarom dit besluit?
Er zijn diverse handhavingszaken gestart voor horeca-activiteiten bij agrarische bedrijven. Daarbij bleek dat er verschillen bestaan in mogelijkheden voor ondergeschikte horeca bij bedrijven. Dit op basis van eerder verleende vrijstellingen in 2005-2006 op basis van het toen geldende beleid *'ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en de kernen'*. Er zijn nu ook diverse verzoeken ingediend om horeca-activiteiten toe te staan. Duidelijkheid in de mogelijkheden hiervoor is nodig voor de bedrijven en voor de handhavingstrajecten. Het college wil een verruiming mogelijk maken, ook met het oog op ontwikkelingen in de agrarische sector en de leefbaarheid van het platteland.

De huidige mogelijkheden
Het (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, biedt geen mogelijkheid om als ondergeschikte nevenactiviteit een horecabedrijf toe te staan. Het aanbieden van koffie, thee, limonade en koek/gebak, etc. moet ook worden aangemerkt als de uitoefening van een horecabedrijf. Dit is daarom strijdig met de mogelijkheden van het omgevingsplan.

Beleidsnotitie 'ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en de kernen'
In 2002 is de notitie voor ondergeschikte detailhandel opgesteld en vastgesteld. Hierin werden ook mogelijkheden opgenomen voor het – in ondergeschikte vorm - verstrekken van zelfgemaakte dranken en spijzen, waaronder ook koffie, thee en limonade. In de jaren daarna zijn er op basis van dit beleid vrijstellingen verleend voor het aanbieden van koffie, thee en limonade op verschillende agrarische bedrijven die daarvoor een aanvraag hadden ingediend. De nota geldt niet meer sinds de komst van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Doordat op basis van de nota verschillende vrijstellingen zijn verleend waardoor ondergeschikte lichte horeca wel werd toegestaan in de vorm van aanbieden koffie, thee, limonade en koek/gebak zijn er verschillen ontstaan tussen bedrijven. Dit leidt tot onduidelijkheden en onbegrip bij agrariërs die dit nu niet mogen.

Wat wordt er mogelijk gemaakt met de nieuwe beleidsregels?
Met de nieuwe beleidsregels wordt het mogelijk om op reële agrarische bedrijven koffie, thee, limonade en gebak/koek/ijs en andere eigen geproduceerde producten aan te bieden als nevenactiviteit bij bepaalde al toegestane nevenactiviteiten. Dit kan een welkome aanvulling zijn op de (neven)activiteiten die al mogelijk zijn. Zeker als het gaat om nevenactiviteiten zoals rondleidingen en bezoekboerderij. En bij ondergeschikte detailhandel. Belangrijk is dat het aanbod van eten en drinken altijd ondergeschikt blijft aan de nevenactiviteit en niet een op zichzelf staande activiteit wordt. Ook mag dit niet leiden tot een verruiming van de toegestane

oppervlakte voor de nevenactiviteiten. Is er zowel sprake van ondergeschikte detailhandel als ondergeschikte horeca dan geldt die oppervlakte van 80 m^2 voor beide activiteiten gezamenlijk. Daarnaast mag een kleine buitenruimte worden ingericht (maximaal 50 m^2 en goed ingepast in de omgeving). In andere gevallen geldt een maximale oppervlakte van 50 m^2, gesitueerd in bestaande bebouwing dan wel in combinatie met een buitenruimte.
Het eten en drinken dat mag worden aangeboden blijft beperkt tot alleen koffie, thee, limonade en koek/gebak/ijs en andere eigen geproduceerde producten.

Bindend advies
Omdat met de beleidsregels een duidelijk kader wordt vastgesteld om af te wijken van het omgevingsplan (waaraan het college is gebonden) wordt de gemeenteraad gevraagd om vast te stellen dat aanvragen die passen binnen de beleidsregels niet apart voor bindend advies aan de raad hoeven te worden voorgelegd.

Vervolgstappen
Nadat de besluitvorming is afgerond, worden de beleidsregels bekendgemaakt. Hierna worden ze gebruikt als beoordelingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen. Het gaat dan om aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Regels voor ondergeschikte lichte horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven

Argumenten tot advies

De aanleiding voor dit advies zijn de constateringen in het toezicht en enkele daarop gestarte handhavingszaken. Hierbij gaat het om horeca-activiteiten, in verschillende vormen, bij meerdere agrarische bedrijven. Dit is tevens aanleiding geweest voor het indienen van vier principeverzoeken, waarbij wordt gevraagd (vormen van) horeca toe te staan.

Het college ziet mogelijkheden om ondergeschikte vormen van horeca bij agrarische bedrijven toe te staan. Dan gaat het om het aanbieden van koffie, thee en koek/gebak, een ijsje en andere eigen producten. Dit kan als een passende aanvulling op sommige nevenactiviteiten worden beschouwd. Formeel moet dit aangemerkt worden als een vorm van horeca. Om dat mogelijk te maken zijn nieuwe beleidsregels opgesteld.

Hoe zijn horeca-activiteiten nu geregeld in het tijdelijk omgevingsplan Texel?
In het (tijdelijk) omgevingsplan Texel voor het onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 was geen duidelijk verbod opgenomen voor (ondergeschikte) horeca-activiteiten binnen agrarische bestemmingen. Het was echter niet toegestaan. Dit is later verduidelijkt in het Tweede reparatieplan Buitengebied Texel. Hierin is de volgende verbodsbepaling opgenomen die geldt bij alle agrarische bestemmingenen: *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf niet is toegestaan.* Het tegen betaling aanbieden van een kopje koffie/thee of glas limonade en koek/gebak in een ruimte die daarvoor geschikt is wordt aangemerkt als horecabedrijf. Dat volgt uit de definitie van horecabedrijf:
Horecabedrijf: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
Het schenken van dranken en/of etenswaren tegen betaling is daarom in strijd met het tijdelijk omgevingsplan Texel, dus ook het kopje koffie of thee.

In het buitengebied zijn er wel andere locaties met horeca. Die vallen in andere bestemmingen waarin horeca wel is toegestaan. Dat zijn (in juridische zin) echter geen vergelijkbare gevallen.

Eerder verleende vergunningen voor aanbieden van onder andere koffie, thee en limonade
In 2002 is er beleid gemaakt voor ondergeschikte activiteiten op agrarische bedrijven. Dit is opgenomen in de Notitie “ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en de kernen” (vastgesteld in de raadsvergadering van 8 oktober 2002). Deze notitie is komen te vervallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

In de notitie werden verschillende vormen van ondergeschikte detailhandel toegelicht en mogelijk gemaakt op basis van beleidsregels. Als ondergeschikte detailhandel werd ook aangemerkt de verkoop van zelf vervaardigde dranken en spijzen zonder alcohol. Daarbij is aangegeven dat koffie, thee en limonade ook denkbaar zijn. De notitie heeft als grondslag gediend voor het verlenen van enkele vrijstellingen (oud artikel 19 WRO) aan bedrijven aan onder andere de Hollandseweg 2, Hoonderweg 29 en de Middellandseweg 4-6. Voor deze bedrijven is met een vrijstelling geregeld dat hier onder andere koffie, thee, limonade en Texelse koek/gebak geserveerd kunnen worden. Dit staat omschreven in de vrijstellingsbesluiten.

Deze vrijstellingen gelden nog steeds, maar leiden er nu toe dat op het ene bedrijf ondergeschikte lichte horeca is toegestaan en op een ander agrarisch bedrijf niet. Dit levert onduidelijkheid en onbegrip op bij de bedrijven.

Is ondergeschikte lichte horeca wenselijk en hoe moet dit geregeld worden?
Bij een bezoek aan een boerderij met een nevenactiviteit past ook het kunnen verkrijgen van wat eten en drinken. Dan gaat het om nevenactiviteiten die bezoekers trekken. Dat mag niet leiden tot een horecaontwikkeling, maar moet altijd heel kleinschalig blijven en passen bij de nevenactiviteit. Het moet wel duidelijk zijn wat wel en niet mag. Hiervoor kunnen beleidsregels worden opgesteld waarin dit wordt omschreven en waaraan getoetst kan worden. Op basis daarvan kunnen dan omgevingsvergunningen worden verleend zodat het ook vastligt wat wel en niet mag.

Vanuit de agrarische sector is de wens ruimere mogelijkheden voor nevenfuncties geuit, bijvoorbeeld met bepaalde vormen van horeca. Er zijn ook diverse ontwikkelingen in de agrarische sector. Het doel is ook het buitengebied mooi te houden en de agrarische sector overeind te houden. Daar kan een verbreding van nevenfuncties aan bijdragen. De nu voorgestelde beleidsregels leveren daaraan een kleine bijdrage. Het gaat niet om een beleidswijziging met een grote impact of met fundamenteel andere keuzes voor de mogelijkheden bij agrarische bedrijven.

Retailvisie Texel 2016 en provinciaal beleid
In de Retailvisie 2016, voorzieningenstructuur 2025, is de ontwikkeling voor horeca omschreven. Hieruit blijkt ook dat er nog vierkante meters ruimte voor horeca beschikbaar is. Ook is beschreven de ontwikkeling van theetuinen. Theetuinen worden gezien als een bedreiging voor de reguliere horeca. Het is zeker niet de bedoeling dat de beleidsregels voor het toestaan van ondergeschikte horeca-activiteiten een bedreiging gaan vormen voor de reguliere horecabedrijven. Het is ook zeker niet de bedoeling dat met deze beleidsregels horecabedrijven in het buitengebied mogelijk worden gemaakt. Alcohol en frisdrank wordt uitgesloten. Ook een restaurantfunctie wordt niet mogelijk gemaakt.
In de Provinciale omgevingsverordening is geen belemmering opgenomen voor het toestaan van ondergeschikte horeca-activiteiten.

Overleg met de horeca- en agrarische sector
Op 4 maart 2024 is er overleg geweest met de LTO, Koninklijke horeca (KHN) en TOP. Uit dat gesprek is een aantal aandachtspunten naar voren gekomen die met name gaan over de begrenzingen van het horecagebruik. Kort samengevat over de volgende punten:
- geen feesten, partijen, vergaderingen etc. toestaan;
- de term limonade is onduidelijk;
- verkoop van patat/friet is voor de KHN niet acceptabel;
- geen horeca bij kamperen bij de boer;
- verkooplokaal geproduceerde producten beter omschrijven
- lichte horeca als ondergeschikt aan de nevenactiviteit en niet als zelfstandige nevenactiviteit.

Bij de aangepaste uitwerking van de beleidsregels is met deze wensen/opmerkingen rekening gehouden.

De aangepaste uitwerking is met genoemde partijen opnieuw besproken in overleg op 11 september 2024. De partijen waren in grote lijnen tevreden met de aanpassingen. Wel zijn er nog enkele verbeteringen en aanscherpingen doorgevoerd. De betrokken partijen hebben positief op die laatste aanpassingen gereageerd.

Uitgangspunten voor de beleidsregels
De ondergeschikte lichte horeca kan alleen bij een andere nevenactiviteit die is toegestaan. Dit impliceert dus dat die nevenactiviteit er ook daadwerkelijk is en van betekenis is. Dus een duurzaam en structureel karakter heeft. Voorkomen moet namelijk worden dat er een nevenactiviteit wordt gestart met het doel ondergeschikte horeca te mogen doen, zonder die nevenactiviteit daadwerkelijk ter doen.

Het verstrekken van eten en drinken mag niet de nevenactiviteit zelf zijn zoals bijvoorbeeld een theetuin bij een agrarisch bedrijf. De ruimte die voor de ondergeschikte lichte horeca-activiteiten gebruikt mag worden moet beperkt blijven. Nu is voor de nevenactiviteit 'productie- en branchegerichte detailhandel' een oppervlakte van maximaal 80 m^2 toegestaan. Binnen deze oppervlakte dient dan ook de ondergeschikte horeca-activiteit plaats te vinden als beide activiteiten aanwezig zijn. Als de oppervlakte wordt uitgebreid komt de ondergeschiktheid onder druk te staan.

Wanneer er geen winkel aanwezig is, wordt de maximale oppervlakte voor de ondergeschikte horeca-activiteit beperkt tot 50 m^2. Dit moet dan plaatsvinden in een bestaand bedrijfsgebouw of op een (verharde/onverharde) buitenruimte.

Er zijn in het verleden bij sommige agrarische bedrijven kleine buitenterrassen vergund. Daarvoor nu ook een beperkte mogelijkheid vastleggen is gewenst. Een beperkte oppervlakte is belangrijk, omdat buitenterrassen ruimtelijke invloed hebben (zicht en geluid). Als de oppervlakte beperkt blijft tot maximaal 50 m^2 is de ruimtelijke invloed beperkt en blijft dit ook ondergeschikt aan de oppervlakte van een agrarisch blok. Belangrijk is wel dat dit goed landschappelijk wordt ingepast. Een overkapt terras is niet toegestaan.

In de beleidsregels wordt niet de term terras gebruikt, maar een verharde of onverharde buitenruimte. In juridische termen heet dat een terras. Alleen tafels en stoelen mogen op die buitenruimte worden geplaatst, dus geen bouwwerken, bouwsels of andere objecten. Een parasol als bescherming tegen de zon wordt echter wel toegestaan.

Het aanbod aan eten en drinken moet beperkt blijven om ervoor te zorgen dat er geen horeca-activiteiten ontstaan die niet meer ondergeschikt zijn aan de nevenfunctie. Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij de uitgangspunten die in de Notitie 'ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en kernen' stonden beschreven ten aanzien van het aanbod van eten en drinken. Dus alleen koffie, thee, limonade en gebak/koek, ijs en andere eigen geproduceerde producten. Alcohol en frisdranken zijn niet toegestaan. Ook etenswaar dat ter plekke nog verder bereid moet worden voordat het kan worden aangeboden mag niet. Hiermee wordt voorkomen dat er een restaurantfunctie ontstaat.

Bij andere nevenactiviteiten, zoals kamperen bij de boer, worden geen ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan. Dit kan hier leiden tot een ongewenste ontwikkeling die al snel leidt tot grotere horeca-activiteiten.

Beleidsregels maken het mogelijk om deze te gebruiken voor herhaalde toepassing. Daarmee wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle agrarische bedrijven en wordt er ook duidelijkheid gegeven.

Wat kan er dan wel (geen limitatieve opsomming):
Enkele voorbeelden wat nu mogelijk wordt gemaakt:
De mogelijkheid voor het verkrijgen van een kopje koffie/thee of limonade met wat lekkers bij een bezoekboerderij. Een kopje koffie bij een rondleiding. Het opeten van een ijsje bij een ijsboerderij.

Wat wordt niet toegestaan:
- Aanbieden van alcohol.
- Het bereiden van maaltijden/etenswaren en deze aanbieden voor consumptie. Dat is een vorm van restaurant en dat is niet wenselijk op agrarisch bedrijven.
- Organiseren van feesten en partijen.
- Het plaatsen van een foodtruck/snackwagen, ook niet bij kamperen bij de boer.

Begripsomschrijvingen
Een korte toelichting op wat wordt verstaan onder bepaalde begrippen.

Wat is een reëel agrarisch bedrijf?
De definitie uit het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, wordt hiervoor gebruikt. In het paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie wordt voorgesteld die definitie iets aan te passen en die wordt dan:

> *Er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt*[2]

Limonade is een siroop, aangelengd met water zonder koolzuur.
Met betrekking tot koek/gebak/ijs en andere eigen geproduceerde producten moet het gaan om producenten die kant en klaar beschikbaar zijn en ter plekke niet nog verder bewerkt moeten worden voor consumptie.

Productie- en branchegerichte detailhandel is een nevenactiviteit die met een vergunning kan worden toegestaan. Dit maakt het mogelijk producten te verkopen de op het eigen bedrijf worden gemaakt, geteeld, etc.
Onder productiegebonden detailhandel wordt verstaan: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het proces.
Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
De toevoeging 'branchegericht' betekent dat het ook mag gaan om producten die passen in de sector waarin het betreffende bedrijf werkzaam is.
Bij agrarische bedrijven houdt dit dus in dat het mag gaan om de verkoop van producten die op het eigen agrarische bedrijf zijn geteeld of gemaakt van die producten. Ook producten van collega's of producten die hieraan verwant zijn mogen dan worden verkocht.

In de bijlage zijn de beleidsregels opgenomen.

[2] Zoals ook opgenomen wordt in het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel (versie 3/4 december 2024 raadscommissievergadering).

Stalletjes
Gesproken is ook over de stalletjes aan de weg. De voorgestelde beleidsregels hebben daar geen betrekking op. Een standje (kraam) met producten is geen vastgelegde nevenactiviteit. Als het een zeer beperkte omvang heeft dan wordt het standje gedoogd, maar dit levert geen mogelijkheid op met de beleidsregels ondergeschikte lichte horeca-activiteiten toe te staan.

Naleefgedrag en risico's
Daar waar regels worden gesteld is het ook belangrijk dat deze worden nageleefd. Dat geldt nu, maar ook als de beleidsregels worden vastgesteld. Het naleefgedrag neemt toe als de regels begrijpelijk zijn en als er draagvlak voor is. Niettemin moet er ook toezicht zijn op de naleving, met handhaving als sluitstuk. De voorgestelde beleidsregels en de omgevingsvergunning die op basis daarvan kunnen worden verleend, brengen voor de omvang van het toezicht niet veel verandering. Uiteraard moet wel geborgd worden dat dit toezicht plaatsvindt. Dit ook om te voorkomen dat er weer een glijdende schaal ontstaat: steeds meer horeca-activiteiten die niet passend zijn en waartegen niet handhavend wordt opgetreden.

Aantal vergunningen te verwachten
Op dit moment is het moeilijk in te schatten hoeveel vergunningen voor ondergeschikte horeca-activiteiten worden aangevraagd. Er zijn 10 à 15 agrarische bedrijven met een (vergunning voor een) boerderijwinkel. Die zouden ook een vergunning voor ondergeschikte lichte horeca kunnen vragen. Daarnaast zijn er nog een aantal agrarische bedrijven met andere nevenfuncties. Die aantallen zijn echter niet bekend, omdat het gaat om nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan en waarvoor geen vergunningen nodig zijn.
Een voorlopige inschatting is dat er geen tientallen vergunningaanvragen worden verwacht voor ondergeschikte lichte horeca. Dit ook vanwege de beperkingen die in de beleidsregels staan.
Het zal wel een aantal extra vergunningaanvragen opleveren. Dit levert extra werk op voor de het cluster Vergunningen. Gelet op de verwachte aantallen kan dit binnen de bestaande capaciteit worden opgevangen.

Bindend advies
Formeel is voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning voor ondergeschikte lichte horeca-activiteiten bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk, omdat het raadsbesluit over het bindend adviesrecht geen uitzondering geeft. Omdat met de nu voorliggende beleidsregels een duidelijk kader wordt vastgesteld om af te wijken van het omgevingsplan wordt de gemeenteraad gevraagd vast te stellen dat het niet nodig om bindend advies te vragen als er een concrete aanvraag wordt ingediend die past binnen deze regels. Het college kan aanvragen dan zelf afhandelen en de vergunningverlening wordt hiermee versneld. Het college is wel gebonden aan het algemene bindend advies en daarmee dus ook de beleidsregels. Wanneer het college daarvan af zou willen wijken is het nodig om dat aan de raad voor te leggen.

Principeverzoeken
Naar aanleiding van het toezicht en de gestarte handhavingsprocedures zijn er vier principeverzoeken ingediend. Deze gaan over de volgende locaties: Pontweg 77, Westerweg 80, Hoornderweg 29 en Zaandammerdijk 9.
Uit een eerste globale beoordeling lijkt dat alleen het verzoek ten aanzien van Pontweg 77 volledig te passen in de voorgestelde beleidsregels.

Met betrekking tot de andere locaties:
- Westerweg 80: Past niet in de voorgestelde regels, vanwege een te grote oppervlakte.
- Hoornderweg 29: Beschikt al over een oude vrijstelling, maar huidige situatie is daarmee niet meer in overeenstemming. Nieuwe situatie lijkt niet in de voorgestelde regels te passen, omdat “horeca-deel” geen onderdeel uitmaakt van de winkel. Dit zou evt. wel passend gemaakt kunnen worden.
- Zaandammerdijk 9: Past niet in de voorgestelde regels, omdat er ruimere (horeca)activiteiten worden gevraagd dan met voorgestelde regels wordt toegestaan.

In de beantwoording van de principeverzoeken die nu zijn ingediend zal aangegeven worden wat wel en niet kan. Verzoeken die niet passen binnen de voorgestelde beleidsregels leiden dan tot een negatieve beoordeling van het verzoek.

Exploitatievergunning APV
Naast de omgevingsvergunning is voor het exploiteren van een horecabedrijf ook een exploitatievergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) nodig, tenzij de horeca uitsluitend in de winkel plaatsvindt.
Wanneer een agrarisch bedrijf ondergeschikte lichte horeca-activiteiten wil gaan doen zal daarvoor dus in ieder geval een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Vinden deze activiteiten niet plaats in een winkel (productie- en branchegerichte detailhandel) dan is er tevens een exploitatievergunning nodig op grond van de APV.

Alternatieven

1. Volledig verbod
De keuze kan ook zijn om koffie, thee, limonadeschenken en koek/gebak/ijs en andere eigen geproduceerde producten niet toe te staan en het huidige volledige verbod op horeca ongewijzigd te laten. Dit heeft gevolgen voor de handhavingszaken. Die moeten dan worden doorgezet, waarbij het opleggen van dwangsommen aan de orde kan zijn.

2. Verdere verruiming
Ook kan de keuze zijn om meer toe te staan dan voorgesteld. Dit leidt dan tot een verdere ontwikkeling van horeca op agrarische bedrijven. Er ontstaat dan volwaardige horeca bij de nevenactiviteiten op agrarische bestemmingen. Dit is strijd met de retailvisie en nu niet wenselijk. Dit kan in de omgevingsvisie verder aan de orde komen.

3. Beperkte legalisatie
Er kan ook voor een “tussenweg” worden gekozen, namelijk door de agrarische bedrijven waar nu ondergeschikte lichte horeca-activiteiten plaatsvindt eenmalig de gelegenheid te geven die horeca-activiteiten te legaliseren (met een omgevingsvergunning voor een bopa). Dan is het niet nodig beleidsregels vast te stellen. Dit kan dan via maatwerk met een omgevingsvergunning geregeld worden. Ook dat vereist instemming van de gemeenteraad (via bindend advies).
Deze optie brengt een juridisch risico met zich mee. Namelijk dat er een vorm van rechtsongelijkheid ontstaat. Een deel van de agrarische bedrijven mag dan een vorm van horeca als nevenactiviteit hebben en andere agrarische bedrijven die in de toekomst vergelijkbare horeca-activiteiten willen starten mogen dat dan niet. Dat is, ook in juridisch opzicht, niet goed uitlegbaar. Om die reden wordt dit alternatief niet voorgesteld.

Consequenties van het advies

- **Beleidsmatige consequenties**

De beleidsregels worden gepubliceerd en vormen dan het beoordelingskader voor aangevraagde omgevingsvergunningen voor ondergeschikte horeca-activiteiten bij de nevenactiviteiten op agrarische bedrijven.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- (Tijdelijk) Omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en daarop volgende reparatieplannen.
- Hoewel vervallen, ook de uitgangspunten van de Notitie 'ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en kernen'.

Voorgeschiedenis/inleiding/aanleiding

Voor een deel is dit ook verwerkt in het advies.

In diverse Uitvoeringsprogramma's VTH (jaarplannen waarin onder andere de prioriteiten van toezicht en handhaving zijn benoemd) is "horeca-activiteiten bij agrarische bedrijven" als één van de speerpunten opgenomen. In 2021/2022 zijn er diverse controles geweest en is de situatie in beeld gebracht. Dit heeft in 2023 geleid tot de start van een aantal handhavingsprocedures. Deze hebben weer geleid tot media-aandacht en vragen uit de agrarische sector en de gemeenteraad. Onder andere is er een brief geweest van LTO die is besproken in de raadscommissie van 7 februari 2024. Ook zijn naar aanleiding hiervan vier principeverzoeken ingediend.

Op basis hiervan heeft het college voorgesteld beleidsregels vast te stellen om enige ruimte te bieden aan ondergeschikte lichte horeca-activiteiten bij agrarische bedrijven. Dit was geagendeerd voor behandeling in de raadscommissie van 6/7 maart 2024. Het college heeft dit voorstel teruggenomen op 5 maart 2024 en daarbij het volgende aangegeven:

> *Het college heeft besloten om het voorstel **Beleidsregels ondergeschikte lichte horeca bij nevenactiviteiten op agrarische bedrijven** op dit moment terug te nemen.*
> *De redenen hiervoor: de gesprekken die nog lopen met de horeca-sector, zoals verzocht door Texels Belang, de verschillende vragen van fracties en het concrete verzoek van de PvdA pro Texel.*
> *Het zal dan van de agenda van 6 maart worden afgehaald en op een later moment opnieuw aangeboden worden voor behandeling.*

Over het onderwerp zijn meerdere raadsvragen ingediend. Vijf raadsvragen worden gelijktijdig met het raadsvoorstel beantwoord. In de Raadsinformatiebrief van 23 april 2024 heeft het college het vervolgproces geschetst.

In de Raadsinformatiebrief van 27 augustus 2024 heeft het college gemeld dat behandeling van het voorstel niet in september 2024, maar later in het jaar aan de orde komt.

Gemeente Texel

.txl

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3388232

Regels voor ondergeschikte lichte horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel / Texel werkt

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- het tijdelijk omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de daarop volgende reparatieplannen;
- de verleende vrijstellingen op grond van artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening voor onder andere percelen aan de Hoornderweg, Hollandseweg en Middellandseweg op basis van de ingetrokken Notitie ‘ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en kernen’;

Overwegende

- dat met het vaststellen van de Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca-activiteiten, passend bij nevenactiviteiten op agrarische bedrijven, er duidelijkheid komt over wat wel en niet mag worden aangeboden;
- het niet nodig wordt gevonden dat aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die passen binnen de vastgestelde beleidsregels aan de raad worden voorgelegd;

Besluit

Vast te stellen dat aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die passen binnen de vastgestelde ‘Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven’ niet voor bindend advies als bedoeld in artikel 16.15 en 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet aan de raad hoeven te worden voorgelegd.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2024,

De griffier, De voorzitter,

Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca bij een nevenactiviteit op agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders van Texel;

Overwegende dat:

- in agrarische bestemmingen een horecabedrijf en/of horeca-activiteiten niet zijn toegestaan;
- het wenselijk wordt gevonden om ondergeschikte horeca-activiteiten bij een nevenactiviteit onder voorwaarden mogelijk te maken;
- het wenselijk is hiervoor beleidsregels te maken voor het beoordelen van aanvragen omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

Besluiten:

Vast te stellen: Beleidsregels voor ondergeschikte horeca en bijbehorende terrassen bij nevenactiviteiten op in werking zijnde agrarische bedrijven met een agrarische functie in het (tijdelijk) omgevingsplan Texel (Beleidsregels ondergeschikte horeca bij agrarische bedrijven).

Strijdig gebruik
Op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan, deelgebied bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, is het verboden om in agrarische bestemmingen gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een horecabedrijf. Onder een horecabedrijf wordt verstaan: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie.

Toepassingsbereik
Deze beleidsregels zijn van toepassing op locaties die een agrarische functie hebben in het (tijdelijk) omgevingsplan Texel (de agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de hierop volgende reparatieplannen)(verder: het (tijdelijk) omgevingsplan). Specifiek betreft dit de functies (voorheen bestemmingen) Agrarisch – Binnenduinrand, Agrarisch - Hoge berg, Agrarisch – Oude land, Agrarisch – Strandpolders en Agrarisch – Zeepolders.

Voorwaarden

1. Ondergeschikte lichte horeca-activiteiten zijn alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Dit kan worden aangevraagd via de landelijke voorziening: www.omgevingswet.overheid.nl. Er dient dan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden aangevraagd (de omgevingsplanactiviteit *afwijken van regels van het omgevingsplan*). Als er ook wordt gebouwd/verbouwd kan tevens een omgevingsvergunning voor de *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* nodig zijn.

2. In afwijking van de regels voor strijdig gebruik kan worden toegestaan om als passende ondergeschikte lichte horeca-activiteiten, aan te bieden voor consumptie ter plaatse:
   - koffie, thee en limonade (geen frisdrank en alcoholhoudende dranken);
   - producten die zijn geteeld op het eigen agrarische bedrijf;
   - etenswaren zoals koek, gebak, ijs en daarmee vergelijkbare producten die zijn gemaakt van producten die op het eigen agrarische bedrijf zijn geteeld;

   Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een ruimer assortiment aan producten aan te bieden, zoals broodjes en (volledige) maaltijden. Ook is het niet toegestaan producten aan te bieden die ter plaatse verder bereid moeten worden voordat ze kunnen worden geconsumeerd, zoals frituur. Onder limonade wordt verstaan: een siroop, aangelengd met water zonder koolzuur.

3. Ondergeschikte lichte horeca-activiteiten zijn alleen toegestaan in combinatie met de nevenactiviteiten ‘extensief recreatief medegebruik’, ‘bezoekboerderij’, ‘proeverij agrarische producten’ en ‘onderzoek en ontwikkeling met educatieve doeleinden’, alsmede als er productie- en branchegerichte detailhandel plaatsvindt op het agrarische bedrijf en de daarvoor vereiste omgevingsvergunning op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan Texel is verleend. Deze nevenactiviteiten moeten een duurzaam en structureel karakter hebben.

4. Ondergeschikte lichte horeca-activiteiten zijn niet toegestaan in combinatie met andere nevenactiviteiten, zoals kamperen bij de boer.

5. Ondergeschikte lichte horeca-activiteiten zijn alleen toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf[1], als bedoeld in het (tijdelijk) omgevingsplan.

6. Wanneer er productie- en branchegerichte detailhandel plaatsvindt op het agrarische bedrijf dan maken de ondergeschikte lichte horeca-activiteiten daarvan onderdeel uit en de oppervlakte die voor beide nevenactiviteiten wordt gebruikt is tezamen niet groter dan 80 m^2. Daarnaast mag er dan voor de ondergeschikte lichte horeca-activiteiten een buitenruimte worden ingericht, verhard of onverhard, met een maximale oppervlakte van 50 m^2.

7. Is er geen sprake van productie- en branchegerichte detailhandel op het agrarische bedrijf dan vinden de ondergeschikte lichte horeca-activiteiten plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of op een, verharde of onverharde, buitenruimte met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m^2.

8. Ten aanzien van een buitenruimte voor de ondergeschikte lichte horeca-activiteiten geldt dat deze goed landschappelijk is ingepast en geen onevenredige afbreuk doet aan de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, de landschappelijke, natuurlijke, bodemkundige of cultuurhistorische waarden en de verkeersveiligheid. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied ‘Texel in Ontwikkeling’ van de gemeente Texel, is steeds onderdeel van het toetsingskader voor de ruimtelijke inpassing.

9. Het parkeren ten behoeve van de ondergeschikte lichte horeca-activiteiten dient op eigen erf plaats te vinden.

10. De ondergeschikte lichte horeca-activiteiten vinden alleen plaats tussen 9:00 en 21:00.

11. Op een buitenruimte voor de ondergeschikte lichte horeca-activiteiten worden geen bouwwerken, bouwsels en andere objecten geplaatst, anders dan tafels, stoelen en eventueel een parasol.

Vastgesteld in de vergadering van 18-12-2024,

Burgemeester & wethouders van Texel,

De secretaris,	De burgemeester,
E. Wolfkamp	M. Pol Msc

[1] Onder een reëel agrarisch bedrijf wordt verstaan dat wat het omgevingsplan, onderdeel Bestemmingsplan Buitengebied 2013, en paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie (versie raadscommissie 3/4 december 2024) daaronder verstaan.

Locatie

Heeft de locatie geen eigen adres? Vul dan een nabijgelegen adres in en een toelichting in.

Om welk adres gaat het? *	Pontweg
Toelichting locatie	

Eigendomssituatie

Ik ben: *	Gemachtigde

Het plan

Geef hier een globale beschrijving van uw plan voor de locatie. U kunt later in het formulier ook een bijlage toevoegen met een uitgebreide beschrijving.

Uw plan *	Er wordt vanaf het begin van het bedrijf (al 15 jaar) koffie/thee geschonken (met een Texelse koek). Dat is een logisch onderdeel van de bedrijfsvoering. Als een bezoeker de hele dag op het bedrijf is, zou het heel vreemd zijn, als ze geen koffie kunnen krijgen. Dit benadeelt de overige horeca op Texels geenszins. Eigenlijk zou dit gebruik onder het overgangsrecht moeten vallen. Echter, in 2015 is de boerderij (op verzoek van de gemeente) verplaatst. Dat was een ruimtelijke verbetering voor Texel. Het zou wel heel zuur zijn als onze medewerking met de gemeente toen, nu de reden is dat een kopje koffie dat al 15 jaar wordt geschonken, niet gelegaliseerd wordt. Het plan wordt beschreven in de bijlage.
Heeft u eerder contact gehad met de gemeente over uw plan? *	Ja
Met wie of op welke manier heeft u contact gehad? *	Maandag 12 juni: gesprek met

Motivatie

Geef hier uw motivatie voor uw plan. Geef daarbij bijvoorbeeld antwoord op de volgende vragen: Wat is het doel van het plan? Is er behoefte aan het plan? Waaruit blijkt de behoefte aan het plan? Waarom is deze locatie het meest geschikt voor het plan?

U kunt uw onderbouwing/motivering ook toevoegen als bijlage op de volgende pagina.

Licht hier uw motivatie voor uw plan toe *	Bij een bezoekboerderij waar mensen van 10.00 tot 16.00 uur zijn, is het volstrekt logisch dat het mogelijk is een kopje koffie te drinken. Mensen mogen ook hun eigen etenswaren meebrengen. De thee/koffie is inherent aan het toegestane planologische gebruikt. Dat er behoefte aan is, blijkt uit de bedrijfsvoering van de afgelopen 15 jaar. Het is onmogelijk educatieve, culturele drager van de Texelse identiteit te zijn, zonder koffie en thee te schenken. Voor goede educatie is een bepaalde bezoekduur noodzakelijk. Daarvoor is koffie/thee een vereiste.

Kernwaarden

De kernwaarden van Texel zijn:

- Rust en ruimte
- Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
- Grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen
- Texelse identiteit
- Specifieke eilandkarakter
- Nachtelijke duisternis
- Maritieme monumenten

Hoe draagt uw plan bij aan kernwaarden van Texel? *	Het plan draagt in grote mate bij aan de kernwaarde van Texel. - De boerderij ademt rust, ruimte en natuur en voedt de bezoekers daarin op. Er is veel rust en ruimte rond de boerderij en de bezoekers van Texel worden (door een bezoek aan onze boerderij) ook verspreid over het eiland. - Er was sprake van een vervallen boerderij. Deze bezoekboerderij houdt het cultuurlandschap in stand en maakt het zichtbaar. Dit geeft de rijkdom van de natuur en cultuurlandschappen weer en houdt de afwisseling van landschappen en landgebruiksvormen in stand. Er is een kijkvogelwand voor de bezoekers, de schuur zit vol boerenzwaluwen en we leggen uit dat deze in Afrika overwinteren. De boerderij maakt de natuur en cultuur 'tastbaar' en draagt op die manier bij aan het behoud ervan. - Veel 'Texelser' dan dit wordt het niet. Het is een educatiecentrum voor de Texelse cultuur. Het gaat onder andere over de de schapen van Texel, de Texelse natuur, de schapenboeten en tuinwallen. - Zoals hierboven aangegeven, worden de kinderen/bezoekers wegwijs gemaakt in het specifieke eilandkarakter. - De nachtelijke duisternis is goed voor de vogels. Educatie van bezoekers (met name ook de vele Texelaars) draagt bij aan het draagvlak voor de duisternis onder de bewoners. - Ten aanzien van de maritieme monumenten geldt dat de onze bezoekboerderij samenwerkt met Kaapskil.

Ruimtelijke uitstraling

Wat is het huidige gebruik van het perceel en/of de gebouwen? Bijvoorbeeld: wonen, bedrijf, agrarisch, tuin, maatschappelijk, recreatie, etc. *	Bezoekboerderij, zoals beschreven in de bijlage. Schenken van koffie en thee maakt al 15 jaar onderdeel uit van de bedrijfsvoering.
Wat is het toekomstige gebruik van het perceel en/of de gebouwen *	Exact hetzelfde.
Wat is de huidige oppervlakte aan bebouwing op het perceel? Is er geen bebouwing aanwezig? Vul dan 0 (nul) in. *	Dat is niet relevant voor dit principeverzoek. Er wijzigt niets qua bebouwing.
Wat is de toekomstige oppervlakte aan bebouwing op het perceel? *	Zie vorig antwoord
Welke werkzaamheden zijn nodig voor uw plan? Denk aan: slopen, graven, verleggen of dempen sloten, kappen houtopstanden, aanleggen wegen of paden, etc. *	Geen.

Welke invloed heeft uw plan op de omgeving/natuur? Denk aan: toe- of afname van verkeer en parkeren, uitstoot van geur of geluid, zichtbaarheid, natuur, bodem, archeologie, water(kering), etc. *	Een positieve invloed. Bezoekers genieten van de natuur en de dieren, leren hierover en krijgen daar meer respect voor. Bewustwording onder de mensen draagt bij aan behoud van de omgeving/natuur. Door koffie/thee te schenken kan het bedrijf worden voortgezet. Het verblijf van de bezoekers wordt aangenamer en krijgen ze een positief gevoel over de natuur van Texel. Dat draagt uiteindelijk bij aan de natuur. Het schenken van koffie heeft uiteraard geen invloed op archeologie/uitstoot/zichtbaarheid.

Buren

Wij raden u aan om met uw buren te overleggen voordat u naar de gemeente komt.

Heeft u overleg gehad met de buren? *	Ja
Wat vinden de buren van het plan? *	Die zijn zeer positief over ons bedrijf. Ze wonen op 250m, maar zij verwijzen hun hotelgasten altijd door naar ons bedrijf en wij zijn onderdeel van hun arrangementen.

Digitale communicatie

Wij willen graag met u digitaal communiceren. U ontvangt dan de beslissing op uw principeverzoek via de mail.

Gaat u hiermee akkoord? *	Ja

Gestart op verzoek van burger

Voorletters *

Tussenvoegsel

Achternaam *

Postcode *

Adres *

Woonplaats *

Telefoonnummer *

E-mailadres *

Bijlagen

Plattegrond of situatieschets bestaande situatie *	Memo Schapenboerderij 4161-9123-5656 v.1.pdf (1701 kB)

Plattegrond of situatieschets toekomstige situatie *	Memo Schapenboerderij 4161-9123-5656 v.1.pdf (1701 kB)
Onderbouwing of motivering	Memo Schapenboerderij 4161-9123-5656 v.1.pdf (1701 kB)

Formulier succesvol verstuurd

Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd. U kunt het formulier nu afsluiten.

3360366
13-06-2023 12:17

MEMO Planologische aanpak Schapenboerderij

Pontweg 77, Texel

Datum: 9 juni 2023
Betreft: Schapenboerderij Texel / Gemeente Texel
Dossiernummer: 20230140/JB/JB
Behandelend advocaat:

Inleiding

Op 18 april 2023 is ten aanzien van de schapenboerderij een voornemen tot aanschrijving verzonden door de gemeente Texel.[1]

Ondanks dat op 28 april 2023 een zienswijze is ingediend, is op 15 mei 2023 een last onder dwangsom opgelegd.

Op het eerste gezicht bevreemdt deze gang van zaken. Immers, er is sprake van een educatieve schapenboerderij waar bezoekers van het vasteland speciaal voor naar Texel komen. Het feit dat de schapenboerderij de bezoekers koffie/thee en een gebakje aanbiedt, heeft geen enkele invloed op de horeca van het eiland. Sterker nog, bezoekers van de schapenboerderij zullen na hun bezoek in een strandtent of in Den Burg gaan eten.

Vanuit menselijk perspectief is juist sprake van een prachtig initiatief dat het erfgoed van Texel (schapenhouderij) tastbaar maakt voor bezoekers en met name voor kinderen.

Het aanbieden van koffie/thee schendt geen enkel (ruimtelijk) belang. Ook niet het belang van de horeca op Texel. De schapenboerderij is *in zijn geheel* juist een prachtige aanvulling is op het recreatief, cultureel en educatief aanbod op het eiland.

Het is daarom de vraag in welk perspectief de handhaving ten aanzien van de schapenboerderij moet worden gezien. Ambtelijk is aangegeven dat 'de horeca' de horeca-activiteiten in de agrarische sector ter discussie heeft gesteld.

Het college heeft ervoor gekozen eerst in te zetten op handhaving van de planologische regels en daarna informatieverzoeken van de agrariërs af te wachten.

Onderstaand ga ik in op de achtergrond van de schapenboerderij, het belang daarvan voor Texel en de planologische oplossing in dat kader.

---

[1] Zaaknummer: 3051908

Achtergrond schapenboerderij
De schapenboerderij is in 2008 ontstaan op boerderij Rozenhout aan Doolhof 4 te Oudeschild. (6e generatie schapenboer) had op dat moment ongeveer 500 schapen (momenteel zijn er ongeveer 550 schapen). Het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf.

Tijdens de lammerij kwamen regelmatig mensen in de schuur kijken (soms kon vader nog amper werken als gevolg van alle toeristen die bij hem in de schuur stonden). Omdat er duidelijk behoefte/interesse was aan/in de schapenhouderij, is ook een educatief karakter ontstaan. De openstelling ging van aanvankelijk een paar dagen in de week naar jaarrond. Mensen konden een lammetje aaien en daadwerkelijk tussen de dieren lopen.

Toen is ook begonnen met het schenken van koffie/thee tegen betaling. Dat lag geheel in de lijn met de bedrijfsvoering en het verwachtingspatroon van de bezoekers.

Er kwamen meer soorten schapen en ook begon vader met een demonstratie schapendrijven met Australische Kelpies (honden). Uiteindelijk groeide het bedrijf op Rozenhout uit zijn jasje. Er was te weinig parkeergelegenheid. De gemeente wilde niet dat er langs de weg geparkeerd werd. Uitbreiding van de parkeerplaatsen was echter niet mogelijk.

Noord Haffel (de boerderij waar het bedrijf nu gevestigd is) stond toen al ongeveer 10 jaar te koop. De boerderij was vervallen en kon daarom worden gekocht. De boerderij ligt ongeveer 250 meter vanaf de openbare weg, dus er was geen sprake van overlast op welke manier dan ook. Er was sprake van een ruimtelijke verbetering.

In 2018 ondersteunde de gemeente de aanleg van het huidige parkeerterrein. Dit met name omdat de gemeente wilde dat de activiteiten op Rozenhout zouden worden gestaakt. Op Noord Haffel zijn toen forse verbeteringen doorgevoerd.

Op de schapenboerderij is overal informatie te vinden over de schapen, de verschillende schapenrassen, waar ze vandaan komen, de kenmerken van alle verschillende rassen en het ontstaan ervan. Ook vertellen de medewerkers er graag over. In de schuur staan de schapen met lammetjes en hier kunnen de mensen tussendoor lopen. Een lammetje geboren zien worden, is een ervaring die men nooit meer vergeet. Er lopen ook kippen en nagenoeg alle bestaande boerderijdieren. Kinderen kunnen een rondje op de pony maken. Tijdens de demonstratie schapendrijven met de honden wordt verteld over de honden, maar ook over de omgeving (Hoge Berg gebied) en uiteraard de schapen.

In 2019 is een speelhuisje geplaatst en een zandbak aangelegd. Er is ook een vogelkijkwand gerealiseerd met informatie over de weidevogels, waar het bedrijf zich fanatiek voor inzet.

Vier jaar geleden is in samenwerking met het Waddenfonds, Ecomare, het Europees landbouwfonds en de provincie Noord Holland een informatiepunt en een panorama van de Hoge Berg gerealiseerd. Ook is in 2020 een bezoekersruimte gerealiseerd. Hier zijn regelmatig exposities. Daarnaast kunnen

kinderen hier op een oldtimer (tractor) zitten, een kleurplaat kleuren of wat drinken. Ook zit er regelmatig een vrouw met een spinnenwiel die over wol vertelt. Onlangs heeft de tuinwal van De Lieuw er nog gestaan. Tot slot kunnen bezoekers er koffie/thee, biologisch sapje of Texelse koek nuttigen.

De boerderij heeft 7 personen in vaste dienst. Vele jonge Texelaars hebben hun eerste vakantiebaantje bij het bedrijf.

Enthousiasme over de boerderij
Er komen bezoekers uit heel Nederland speciaal voor de boerderij naar Texel. Ouderen uit verzorgingstehuizen komen kosteloos langs. Dit geldt ook voor de kinderopvang.

Aanvankelijk kwamen er vooral toeristen op de boerderij, maar tegenwoordig ook veel Texelaars (vaak jongen gezinnen of opa's en oma's met hun kleinkinderen).

Bezoekers leren over de agrarische sector, de cultuurhistorie en de schapenhouderij op Texel. Bezoekers zijn hier heel enthousiast over en veel logieverstrekkers op het eiland verwijzen hun gasten naar de schapenboerderij. Ook de VVV werkt graag met de schapenboerderij samen.

(Ondergeschikte) horeca?
Niemand komt speciaal voor koffie naar de boerderij. Bezoekers mogen hun eigen eten en drinken meenemen. Er zijn bezoekers die van 10.00 tot 16.00 uur op de boerderij zijn. Ze lopen rond op de boerderij en zien demonstraties. Het is dan volstrekt logisch om tussendoor koffie te drinken. Kinderen krijgen gratis limonade.

Het betreft dus koffie/thee/fris en een koek of gebakje gemaakt door een Texelse ondernemer. Ook in die zin wordt de Texelse economie gestimuleerd. Er worden geen consumpties bereid op de boerderij.

Omliggende horeca wordt dus geen omzet ontnomen. De horeca op het eiland profiteert van de boerderij. Een lunch of diner wordt in een strandtent of in Den Burg genuttigd.

Conclusie
De conclusie is dat de schapenboerderij een prachtige aanvulling is op het recreatieve, culturele en educatieve aanbod op Texel en midden in de Texelse traditie staat. De boerderij zorgt daarbij nog voor de natuur en werkgelegenheid.

Planologische aanpak
In de eerste plaats staat vast dat er feitelijk geen probleem is en dat het volstrekt logisch is dat bezoekers van de schapenboerderij gedurende de dag koffie en een Texelse koek kunnen nuttigen. Zoals gezegd, ligt het in lijn met de bedrijfsvoering en in het verwachtingspatroon van de bezoekers. Er worden geen etenswaren bereid ter plaatse. Het doel is om de bezoekers een leuke dag te bezorgen op de schapenboerderij.

Het verbieden van het aanbieden van koffie en koek zou geen enkel rechtens te respecteren belang dienen. Het is het meest praktisch om de situatie – zoals die al 15 jaar is – simpelweg in stand te laten.

Echter, wanneer het college de situatie per se wil legaliseren, is het logisch om ondergeschikte horeca met een kruimelafwijking[2] toe te staan. Eventueel zou zelfs vastgelegd kunnen worden dat geen etenswaren ter plaatse mogen worden bereid.

Aangezien de verkoop van koffie/koek volstrekt logisch is, binnen de bedrijfsvoering past én reeds 15 jaar geen enkel probleem geeft, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van legalisatie.

Indien het college onverhoopt van mening is dat niet gelegaliseerd zou kunnen worden, wordt de schapenboerderij uiteraard gedwongen de procedure ten aanzien van de handhaving door te zetten. Dat is hopelijk niet nodig.

[2] Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo j° artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

Locatie

Heeft de locatie geen eigen adres? Vul dan een nabijgelegen adres in en een toelichting in.

Om welk adres gaat het? *	Westerweg
Toelichting locatie	

Eigendomssituatie

Ik ben: *	Anders, Namelijk
Beschrijf de eigendomssituatie	mede eigenaar

Het plan

Geef hier een globale beschrijving van uw plan voor de locatie. U kunt later in het formulier ook een bijlage toevoegen met een uitgebreide beschrijving.

Uw plan *	Bij deze zou ik een principe verzoek willen indienen voor agrarische bestemmingen met ontheffing voor detailhandel en ondergeschikte Horeca voor onze Schapenboerderij. Wij vinden het belangrijk om zoveel mogelijk Texelse producten aan te bieden in onze winkel, zodat de klant optimaal kan ervaren wat Texel te bieden heeft. Ook is een bezoek aan onze stal mogelijk waarbij onze klanten kennis maken met het boerenleven. Dit vinden wij ontzettend belangrijk, hierdoor krijgen onze klanten meer kennis over het boerenleven. Aangezien klanten bij ons vaak langer blijven dan een gemiddeld winkel bezoek, vinden wij het prettig onze klanten te voorzien van hun wensen. Met ondergeschikte horeca denken wij aan het het volgende; het verkopen van Texelse koffie en thee, Texelse appelsap, Texelse koek, chocola van de Texelse Chocolaterie. Een borrelplankje met kaas en eigen gemaakte worst. Wij willen graag onze klanten de mogelijkheid geven om te genieten van een Texelse koffie en/of thee met een stuk Hoornderring. En er zo een complete belevenis van te maken. Onze winkel is hier al op ingericht, er er is vanuit onze klanten veel vraag naar. Dit zou betekenen dat de winkel niet uitgebreid hoeft te worden maar dat er gebruik gemaakt kan worden van de extra ruimte die aan de winkel vast zit. Wij hopen dan ook hiermee te kunnen voldoen aan de vraag naar schoolreisjes, excursies vanuit België en andere geïnteresseerden die graag ons eiland, ons boerenleven, en onze producten willen zien, proeven en ervaren.
Heeft u eerder contact gehad met de gemeente over uw plan? *	Ja
Met wie of op welke manier heeft u contact gehad? *	gesprek bij ons op de boerderij

Motivatie

Geef hier uw motivatie voor uw plan. Geef daarbij bijvoorbeeld antwoord op de volgende vragen: Wat is het doel van het plan? Is er behoefte aan het plan? Waaruit blijkt de behoefte aan het plan? Waarom is deze locatie het meest geschikt voor het plan?

U kunt uw onderbouwing/motivering ook toevoegen als bijlage op de volgende pagina.

Licht hier uw motivatie voor uw plan toe *	Het boerenleven is tegenwoordig een hot item. Het is hard werken, met veel beperkende regels en een onzekere toekomst. Op het moment kopen mensen graag lokaal, en waarderen een eerlijk stuk vlees en kaas. Mensen zijn ontzettend fan van Texel, en het schaap de Texelaar is populair. De toerist en andere bezoekers zijn vaak niet op de hoogte van het boerenleven en het proces. Wij willen ze hier graag bewuster van maken en hier onderdeel van maken. Vanaf geboorte van het schaap tot aan de slacht. Bezoekers vragen of zij koffie/thee kunnen krijgen, ze zijn bij ons dan ook van harte welkom om langer te blijven dan een gemiddeld winkelbezoek duurt. We vertellen graag over de Texelaar schapen en het boerenleven, en zouden graag de hele beleving weer terug willen brengen. Onze winkel is er al op ingericht, helaas is dit door de huidige regelgeving niet mogelijk.

Kernwaarden

De kernwaarden van Texel zijn:

- Rust en ruimte
- Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
- Grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen
- Texelse identiteit
- Specifieke eilandkarakter
- Nachtelijke duisternis
- Maritieme monumenten

Hoe draagt uw plan bij aan kernwaarden van Texel? *	In onze winkel proberen wij van zoveel mogelijk kleine en grote Texelse ondernemers producten in ons assortiment aan te bieden. Met name producten die lokaal geproduceerd zijn, en die horen bij de Texelse identiteit. Te denken aan pasta van boer lap, aardappelen van Piet, Kaas van Wezenspyk, zuivel van de zuivelboerderij etc. Hier proberen we mensen ook bewust te laten worden van de kracht van de Texelse ondernemers en ons eiland. Ook zorgt dit voor meer verbondenheid tussen de boerenbedrijven. Wij willen mensen enthousiast maken voor het Texelse schaap, en voor onze Texelse producten. Ook vinden wij dat de mogelijkheid voor koffie/thee/ijsje een bijdrage levert aan de gastvrijheid van ons eiland.

Wat zijn de effecten van uw plan?

Wat is het huidige gebruik van het perceel en/of de gebouwen? Bijvoorbeeld: wonen, bedrijf, agrarisch, tuin, maatschappelijk, recreatie, etc. *	Wij hebben een schapenboerderij, winkel, camping, vakantiehuis en boerderijdieren.
Wat is het toekomstige gebruik van het perceel en/of de gebouwen *	wij zouden graag de ruimte willen benutten die we nu door de huidige regelgeving niet kunnen gebruiken.
Wat is de huidige oppervlakte aan bebouwing op het perceel? Is er geen bebouwing aanwezig? Vul dan 0 (nul) in. *	Gaat om de gehele winkel
Wat is de toekomstige oppervlakte aan bebouwing op het perceel? *	geen verbouwing nodig

Welke werkzaamheden zijn nodig voor uw plan? Denk aan: slopen, graven, verleggen of dempen sloten, kappen houtopstanden, aanleggen wegen of paden, etc. *	geen
Welke invloed heeft uw plan op de omgeving/natuur? Denk aan: toe- of afname van verkeer en parkeren, uitstoot van geur of geluid, zichtbaarheid, natuur, bodem, archeologie, water(kering), etc. *	geen, wij hebben al een groot parkeerplek.

Buren

Wij raden u aan om met uw buren te overleggen voordat u naar de gemeente komt.

Heeft u overleg gehad met de buren? *	Nee

Digitale communicatie

Wij willen graag met u digitaal communiceren. U ontvangt dan de beslissing op uw principeverzoek via de mail.

Gaat u hiermee akkoord? *	Ja

Gestart op verzoek van burger

Voorletters *

Achternaam *

Postcode *

Adres *

Woonplaats *

Telefoonnummer *

E-mailadres *

Bijlagen

Plattegrond of situatieschets bestaande situatie *	foto winkel afscherming.heic (1962 kB)

Plattegrond of situatieschets toekomstige situatie *	foto gemeente horeca.heic (1360 kB)

Formulier succesvol verstuurd

Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd. U kunt het formulier nu afsluiten.

3425326
15-01-2024 13:11

Locatie

Heeft de locatie geen eigen adres? Vul dan een nabijgelegen adres in en een toelichting in.

Om welk adres gaat het? *	Zaandammerdijk
Toelichting locatie	

Eigendomssituatie

Ik ben: *	Eigenaar

Het plan

Geef hier een globale beschrijving van uw plan voor de locatie. U kunt later in het formulier ook een bijlage toevoegen met een uitgebreide beschrijving.

Uw plan *	In de bijlage vindt u de beschrijving van onze onderneming.
Heeft u eerder contact gehad met de gemeente over uw plan? *	Ja
Met wie of op welke manier heeft u contact gehad? *	Ik heb telefonisch contact gehad

Motivatie

Geef hier uw motivatie voor uw plan. Geef daarbij bijvoorbeeld antwoord op de volgende vragen: Wat is het doel van het plan? Is er behoefte aan het plan? Waaruit blijkt de behoefte aan het plan? Waarom is deze locatie het meest geschikt voor het plan?

U kunt uw onderbouwing/motivering ook toevoegen als bijlage op de volgende pagina.

Licht hier uw motivatie voor uw plan toe *	In de bijlage vindt u de motivatie voor onze onderneming.

Kernwaarden

De kernwaarden van Texel zijn:

- Rust en ruimte

- Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
- Grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen
- Texelse identiteit
- Specifieke eilandkarakter
- Nachtelijke duisternis
- Maritieme monumenten

Hoe draagt uw plan bij aan kernwaarden van Texel? *	Wij onderhouden met onze koeien een uniek natuurgebied in Waalenburg. Wij dragen daardoor mede bij aan alle Texelse kernwaarden, behalve Maritieme monumenten en zorgen ervoor dat bezoekers zich bewust worden van het belang van ervan .

Ruimtelijke uitstraling

Wat is het huidige gebruik van het perceel en/of de gebouwen? Bijvoorbeeld: wonen, bedrijf, agrarisch, tuin, maatschappelijk, recreatie, etc. *	Agrarisch
Wat is het toekomstige gebruik van het perceel en/of de gebouwen *	Agrarisch met maatschappelijke functie, ondersteunende en seizoensgebonden horecca
Wat is de huidige oppervlakte aan bebouwing op het perceel? Is er geen bebouwing aanwezig? Vul dan 0 (nul) in. *	In de bijlag voeg ik de bouwtekening van de potstal toe.
Wat is de toekomstige oppervlakte aan bebouwing op het perceel? *	Gelijk
Welke werkzaamheden zijn nodig voor uw plan? Denk aan: slopen, graven, verleggen of dempen sloten, kappen houtopstanden, aanleggen wegen of paden, etc. *	Geen, alle werkzaamheden zijn al verricht. De bezoekers parkeren op het erf.
Welke invloed heeft uw plan op de omgeving/natuur? Denk aan: toe- of afname van verkeer en parkeren, uitstoot van geur of geluid, zichtbaarheid, natuur, bodem, archeologie, water(kering), etc. *	Alle activiteiten zijn kleinschalig, er is geen geluidsoverlast. De meeste bezoekers komen op de fiets , degenen die wel met de auto komen kunnen op het erf parkeren.

Buren

Wij raden u aan om met uw buren te overleggen voordat u naar de gemeente komt.

Heeft u overleg gehad met de buren? *	Ja
Wat vinden de buren van het plan? *	Onze buren wonen op afstand maar hebben bij de bouw van de potstal in 2015 al ingestemd met mogelijk verkeer van bezoekers. Dit is echter minimaal.

Digitale communicatie

Wij willen graag met u digitaal communiceren. U ontvangt dan de beslissing op uw principeverzoek via de mail.

Gaat u hiermee akkoord? *	Ja

Gestart op verzoek van burger

Voorletters *

Achternaam *

Postcode *

Adres *

Woonplaats *

Telefoonnummer *

E-mailadres *

Bijlagen

Plattegrond of situatieschets bestaande situatie *	tekening potstal november 2014.pdf (789 kB)	
Foto's bestaande situatie	pdv-20150630-0002.jpg (1993 kB)	
Onderbouwing of motivering	Motivatie principeverzoek	Plassendaal.docx (17 kB)
Plattegrond of situatieschets toekomstige situatie *	tekening potstal november 2014.pdf (789 kB)	

Formulier succesvol verstuurd

Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd. U kunt het formulier nu afsluiten.

3378073
06-09-2023 07:36

De Waal 6 september 2023

Betreft: toelichting principeverzoek voor maatschappelijke functie, ondersteunende horeca en kleinschalige horeca van natuurboerderij Plassendaal /familie

In 2015 is de bestemming van Waalenburg verandert van agrarisch naar natuur, de polder valt nu onder Natuurnetwerk Nederland. Dat heeft voor de boerenbedrijven in deze polder ingrijpende gevolgen gehad omdat de bedrijfsvoering niet meer passend was bij de nieuwe bestemming. Op ons bedrijf na zijn alle bedrijven uitgeplaatst, wij hebben onze bedrijfsvoering aangepast en konden blijven. Dit betekende verkoop van de melkkoeien en fokschapen, aankoop van vleesvee dat wel goed gedijt op natuurgras en bouw van een nieuwe stal. Deze nieuwe stal moest een potstal zijn, deze heeft een minimale stikstofuitstoot en de lagen stro en mest in deze stal creëren ruige mest, onontbeerlijk in het beheer van het natuurgebied.

Om een stal te kunnen bouwen die passend is in het natuurgebied hebben wij een subsidie bij de provincie Noord-Holland aangevraagd en deze is toegekend. Daardoor konden we de bestaande damwandschuur slopen en op deze plek een nieuwe stal uit hout optrekken, passend in het landschap. Voorwaarde van de provincie was dat er een educatieruimte gebouwd zou worden in het gebouw. Daaraan is voldaan, er is een ruimte van 45 m² aangrenzend aan de stal gebouwd met uitzicht op de koeien.

Onze inkomsten komen uit HA-vergoeding van de provincie Noord-Holland voor het natuurbeheer en het verlenen van dagbesteding aan volwassenen met een verstandelijke beperking. Zij hebben een PGB waaruit dit betaald wordt. Voor het natuurbeheer ontvangen wij een bedrag dat 75% van de uitgaven dekt, een bedrag dat gedeeld moet worden met Natuurmonumenten, eigenaar van het gebied. De tarieven voor dagbesteding zijn dit jaar voor het eerst in de 16 jaar dat wij dit doen geïndexeerd.
Wij zijn door overheidsingrijpen gedwongen onze bedrijfsvoering drastisch om te gooien, het was echter aan ons om dit rendabel te maken. Het verhuren van de educatieruimte voor incidentele vergaderingen (meestal aan Texelse verenigingen of stichtingen), workshops en besloten feestjes zorgt voor een kleine aanvulling op ons inkomen. Er zijn 30 zitplaatsen en het oppervlak van de ruimte is zoals gemeld slechts 45 m², van grootschalige activiteiten is geen sprake, van geluidsoverlast of parkeerproblemen dus evenmin.
Naast deze ruimte is een winkeltje met een oppervlakte van 12 m² waar een toonbank met een koffieautomaat staat met daarop een stolp met koek en eronder een kleine koeling met frisdrankflesjes. Ook is er een kast met Texelse producten en keramiek gemaakt door onze zorgcliënten .Het winkeltje is zelfbediening, fietsers en wandelaars kunnen zelf koffie en koek nemen , keramiek of bijvoorbeeld jam van de Razende Bol kopen en afrekenen met een QR code.

Op 10 juli 2023 kregen wij een brief waarin gesteld werd dat wij in overtreding waren omdat de zaal en het winkeltje onder “horeca” vielen. Wij zien de verhuur van de zaal echter als ondersteunende horeca, er wordt namelijk voor ons bedrijf gekozen vanwege onze bedrijfsvoering . Onze zorgcliënten ontvangen de gasten graag wat hen in de gelegenheid stelt nieuwe vaardigheden te oefenen. Ze vertellen gasten over hun werkzaamheden en wij vertellen over waarom de overheid voor Waalenburg als natuurgebied gekozen heeft, hoe

ons bedrijf de biodiversiteit in Waalenburg vergroot en over de intensieve samenwerking met Natuurmonumenten. Daarnaast kunnen de gasten enkel gebruik maken van de koffieautomaat . Consumpties voor lunch of diner dienen ze zelf mee te nemen maar vrijwel altijd wordt een Texelse cateraar ingeschakeld. Onze activiteiten schaden de Texelse Horeca dus niet maar ondersteunen deze juist.
Het winkeltje zien wij als kleinschalige horeca, deze is bedoeld voor fietsers en wandelaars in Waalenburg en is seizoensgebonden. Er kan koffie, koek of een flesje fris gekocht worden en deze of zelf meegebrachte consumpties kunnen aan twee picknicktafels op het terras voor de stal genuttigd worden. Vanaf het balkon boven de zaal kunnen de koeien in de stal bekeken worden, tevens staan daar twee panelen waarop informatie over Natuurmonumenten en ons bedrijf te lezen is. Via een wandelpad over ons land is het bezoekerscentrum De Marel van Natuurmonumenten te bereiken, waar de bezoeker meer informatie krijgt over de specifieke flora en fauna van Waalenburg.
Bij deze vragen wij om ons bedrijf een maatschappelijke functie te geven, met ondersteunende horeca en seizoensgebonden horeca.

NB
Naast ons bedrijf zijn er meerdere Texelse agrarische ondernemers die tegen deze problematiek aanlopen. Het beleid uit Den Haag is erop gericht boeren te stimuleren hun bedrijfsvoering te extensiveren en de daardoor gemiste inkomsten op te vangen door hun bedrijf te verbreden, met andere woorden er wordt ingezet op transitie naar Multifunctionele landbouw. Op gemeentelijk niveau wordt deze transitie echter bemoeilijkt of zelfs onmogelijk gemaakt terwijl een vitaal platteland voor Texel een grote meerwaarde heeft. Multifunctionele landbouw kan de zorg ontlasten, zorgt voor extra inkomsten voor agrariërs zoals bijvoorbeeld Texelse schapenhouders zodat het Texelse schaap in het landschap te zien blijft. Tevens zorgen de Texelse boeren voor een groot deel voor het Texelse landschap wat zorgt voor een prachtige afwisseling met de natuur.
De “verRoompottisering” van Texel wordt nauwelijks aan banden gelegd, de kleinschalige activiteiten van agrariërs liggen echter onder een vergrootglas terwijl de meesten van hen juist de karakteristieke kenmerken van Texel onderhouden en promoten.
Mijns inziens moet de nieuwe omgevingsvisie de Texelse boeren juist méér ruimte geven om te ondernemen.

Met vriendelijke groet,

Natuurboerderij Plassendaal

Locatie

Heeft de locatie geen eigen adres? Vul dan een nabijgelegen adres in en een toelichting in.

Om welk adres gaat het? *	Hoornderweg
Toelichting locatie	

Eigendomssituatie

Ik ben: *	Eigenaar

Het plan

Geef hier een globale beschrijving van uw plan voor de locatie. U kunt later in het formulier ook een bijlage toevoegen met een uitgebreide beschrijving.

Uw plan *	Graag zou ik, in aanvulling op verkoop van onze eigen en branchegerelateerde producten, bezoekers direct kennis laten maken met onze productie middels ondergeschikte horeca. Dit betekent voor ons de verkoop van kaasgerelateerde 'gerechten' als kaasbroodjes, kaasfondue, kaasplankjes en overige kaasgerelateerde producten. Daarnaast wil ik ook graag de mogelijkheid hebben om dranken (zonder alcohol) aan te bieden als koffie, thee, zuiveldranken (van Texel uiteraard) en frisdranken. Dit wil ik realiseren in de schapenstal in een nieuw te bouwen ruimte. De totale oppervlakte van de winkel en deze nieuwe ruimte zal de 80 m2 niet overschrijden.
Heeft u eerder contact gehad met de gemeente over uw plan? *	Ja
Met wie of op welke manier heeft u contact gehad? *	Tijdens gesprek begin 2023.

Motivatie

Geef hier uw motivatie voor uw plan. Geef daarbij bijvoorbeeld antwoord op de volgende vragen: Wat is het doel van het plan? Is er behoefte aan het plan? Waaruit blijkt de behoefte aan het plan? Waarom is deze locatie het meest geschikt voor het plan?

U kunt uw onderbouwing/motivering ook toevoegen als bijlage op de volgende pagina.

Licht hier uw motivatie voor uw plan toe *	We hebben jaarlijks veel klanten op onze boerderij en ook veel wandelaars en bezoekers voor het Schapenmuseum. Van de klanten en bezoekers krijgen we geregeld de vraag naar wat te drinken en natuurlijk kaas gerelateerde 'gerechten'. Een kaasplankje zou ik graag willen aanbieden, maar dit is op dit moment onmogelijk voor ons vanwege de regelgeving. Dit belemmert natuurlijk ook andere boerenbedrijven met veel bezoekers. Denk hierbij aan Labora, Voedselbos, Westerweg, Waddel enz. Geef duidelijkheid aan deze soortgelijke bedrijven en zorg ervoor dat deze bedrijven dezelfde mogelijkheid hebben als andere bedrijven in het buitengebied (de bierbrouwers tappen er behoorlijk op los in hun 'proeflokalen'). Veel

toeristen komen naar Texel voor rust en ruimte, maar ook vanwege de grote verscheidenheid aan ambachtproducten die op de boerderijen worden gemaakt. Laat de bezoekers hier ook direct van genieten, en er zal een positievere bezoekerservaring optreden. Zo ervaar ik het zelf ook als ik toerist ben in het buitenland en wanneer deze mogelijkheid mij wordt geboden.

Kernwaarden

De kernwaarden van Texel zijn:

- Rust en ruimte
- Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
- Grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen
- Texelse identiteit
- Specifieke eilandkarakter
- Nachtelijke duisternis
- Maritieme monumenten

Hoe draagt uw plan bij aan kernwaarden van Texel? *	De Texelse identiteit kenmerkt zich mede door gastvrijheid en openhartigheid. Als eiland zijn we goed ingespeeld op toerisme, agrarische sector en de handel. Er wordt al een brug geslagen tussen toerisme en agrarische bedrijven door de mogelijkheid van een boerencamping, en verkoop van producten die op locatie worden vervaardigd. Texel blijft echter achter als je kijkt naar de mogelijkheid voor (boeren)bedrijven aan de overkant en het buitenland als het gaat omtrent de directe consumptie van de producten die op locatie worden geproduceerd. Op veel plekken kan dit wel en dat ervaar ik persoonlijk als zeer gastvrij en word ik extra betrokken bij het bedrijf en de locatie. Deze mogelijkheid mist nu op het eiland. Er zal geen inbreuk plaats vinden op het aangezicht van de locatie (behalve gelukkigere bezoekers), de verkoopvloeroppervlakte hoeft m.i. ook veel groter dan de 80-100m2 en de horeca zal nooit de overhand nemen. Het blijft bijzonder dat ik geen kaasplankje zou mogen verkopen, maar Texels mag wel drie barren neerzetten, zeer groot terras en enorme binnenruimte hebben onder de noemer 'Proeflokaal' met een totale verkoopvloeroppervlakte van ruim 250m2 (binnen!). Natuurlijk is dit gewoon de allergrootste kroeg van het eiland waarbij je bier bestelt per halve liter en deze ook moet afrekenen. Het voelt oneerlijk dat een bedrijf als Heineken dit wel mag, maar dat het ons als lokale producent en familiebedrijf met kaas (sinds 1981!!) niet mogelijk wordt gemaakt om een kaasplankje met schapenkaas aan te bieden om direct te nuttigen. Laat dit wel mogelijk zijn, en wat ontstaat is een verscheidenheid aan Texelse boerenbedrijven die hun eigen product aan kunnen bieden (ijs op Labora, lamsvlees op de Waddel/Westerweg met Boschma, kaas op Wezenspyk, zuivel op de Zuivelboerderij, fruitsappen en taarten bij Voedselbos met Timmer etc). Dit maakt Texel nog diverser en gastvrijer zonder dat dit afbreuk doet aan de omgeving en landschap. Daarnaast ontstaat er meer connectie tussen boerenbedrijven en de bezoekers; iets wat tegenwoordig steeds meer leeft in de maatschappij. Wat mij betreft kunnen scherpe regels opgesteld worden omtrent de omzet van horeca t.o.v. de totale omzet die op locatie wordt behaald om te voorkomen dat de horeca de overhand neemt.

Wat zijn de effecten van uw plan?

Wat is het huidige gebruik van het perceel en/of de gebouwen? Bijvoorbeeld: wonen, bedrijf, agrarisch, tuin, maatschappelijk, recreatie, etc. *	Agrarische bestemming met schapen, kaasproductie en winkel met eigen en branchegerelateerde producten.
Wat is het toekomstige gebruik van het perceel en/of de gebouwen *	Gelijk aan huidig gebruik, maar aanvulling van ondergeschikte horeca.

Wat is de huidige oppervlakte aan bebouwing op het perceel? Is er geen bebouwing aanwezig? Vul dan 0 (nul) in. *	Onze winkel heeft een verkoopvloeroppervlakte van ongeveer 30-35 m2.
Wat is de toekomstige oppervlakte aan bebouwing op het perceel? *	winkel 30-35 m2. Horeca-gedeelte 50-70 m2.
Welke werkzaamheden zijn nodig voor uw plan? Denk aan: slopen, graven, verleggen of dempen sloten, kappen houtopstanden, aanleggen wegen of paden, etc. *	Alleen interne verandering. Voor dit plan wil ik ruimte in mijn schapenstal omzetten tot locatie waar mensen een klein hapje of drankje kunnen nuttigen. Het gebouw voorheen gebruikt als ' kaascafe' op de boerderij willen we gaan omzetten tot productieruimte, maar zeker is dit nog niet. Deze ruimte gaat niet meer gebruikt worden voor horeca-activiteiten.
Welke invloed heeft uw plan op de omgeving/natuur? Denk aan: toe- of afname van verkeer en parkeren, uitstoot van geur of geluid, zichtbaarheid, natuur, bodem, archeologie, water(kering), etc. *	Minimale extra impact op omgeving en milieu.

Buren

Wij raden u aan om met uw buren te overleggen voordat u naar de gemeente komt.

Heeft u overleg gehad met de buren? *	Nee
Toelichting	Onze boerderij staat vrij van directe buren. Er zal geen extra overlast plaats vinden voor onze buren als dit verzoek tot ondergeschikte horeca wordt goedgekeurd.

Digitale communicatie

Wij willen graag met u digitaal communiceren. U ontvangt dan de beslissing op uw principeverzoek via de mail.

Gaat u hiermee akkoord? *	Ja

Gestart op verzoek van burger

Voorletters *

Achternaam *

Postcode *

Adres *

Woonplaats *

Telefoonnummer *

E-mailadres *

Bijlagen

Plattegrond of situatieschets bestaande situatie *	plattegrond wezenspyk huidig.jpg (67 kB)
Plattegrond of situatieschets toekomstige situatie *	plattegrond wezenspyk.jpg (75 kB)

Formulier succesvol verstuurd

Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd. U kunt het formulier nu afsluiten.

3424990
13-01-2024 14:53


'Proeflokaal'
Winkel
27A
Kaasboerderij
Wezenspyk
Kaaswinkel


Winkel
27A
Kaasboerderij
Wezenspyk
Kaaswinkel

Gemeente Texel

.txl

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3388232

Regels voor ondergeschikte lichte horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel / Texel werkt

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- het tijdelijk omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de daarop volgende reparatieplannen;
- de verleende vrijstellingen op grond van artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening voor onder andere percelen aan de Hoornderweg, Hollandseweg en Middellandseweg op basis van de ingetrokken Notitie ‘ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en kernen’;

Overwegende

- dat met het vaststellen van de Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca-activiteiten, passend bij nevenactiviteiten op agrarische bedrijven, er duidelijkheid komt over wat wel en niet mag worden aangeboden;
- het niet nodig wordt gevonden dat aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die passen binnen de vastgestelde beleidsregels aan de raad worden voorgelegd;

Besluit

Vast te stellen dat aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die passen binnen de vastgestelde ‘Beleidsregels voor ondergeschikte lichte horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven’ niet voor bindend advies als bedoeld in artikel 16.15 en 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet aan de raad hoeven te worden voorgelegd.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2024,

De griffier, De voorzitter,

Motie

Een boom mag OUD worden

En ook: meer diversiteit in boom & leeftijd

Raad	07-11-2024
Portefeuillehouder	C. Hooijschuur
Programma	3 Mooi en gastvrij Texel/ Texel werkt

Toelichting

Er staan diverse passages over *bomen* in het **Beleidsplan Groene Infrastructuur**. Deze vallen ons op:

- 'Dure reststroken of snippergroen moeten ten alle tijden vermeden worden. Bij nieuwe ontwikkeling en in bestaande situatie moeten deze verwijderd of afgestoten worden.'
- '5% van de bomen is ouder dan 50 jaar.'

We hebben al eerder gepleit voor meer diversiteit in *soorten*. Nu zouden we daar ook de categorie *leeftijd* aan toe willen voegen, en dit combineren met snippergroen. Want: wij vinden dat de dure rest- of snipperstroken een nieuwe functie kunnen krijgen (waar mogelijk) als plaatsen voor bomen die OUD mogen worden en dan denken wij aan honderden jaren. (Met eenvoudig gras of kruiden onder de boom; groen althans dat weinig onderhoud vraagt.)

Het college schrijft in het raadsvoorstel:
'*De komende twee jaar zullen de ambities worden uitgewerkt op detailniveau en financiering. Deze periode is nodig om de uitkomsten van de pilots en het participatieproces en het financieel en beheersmatig doorrekenen van ambities te verwerken. Ook is ervaring van de geringe structurele uitbreiding van de groenbeheercapaciteit nodig om in te schatten wat exact nodig is voor 'basis op orde huidige beheerniveau' + te behalen ambitieniveau Groene Infrastructuur.*'

En wij willen graag dit nog meegeven, om in de genoemde periode van 2 jaar ook op te pakken/mee te nemen. Vandaar deze motie.

Roept het college op

In de periode van 2 jaar waarin ambities worden uitgewerkt en het huidige groenbeheer wordt verkend ook het volgende te doen:

1. Een *langlevenbeleid* voor bomen te ontwikkelen en mee te nemen in de nieuwe plannen groenbeheer.
2. De plaatsen te verkennen waar in de kernen bomen oud kunnen worden. (100+).
3. Ook snippergroen en reststroken te beoordelen op geschiktheid voor aanplant bomen die OUD mogen worden.
4. Aandacht te hebben voor diversiteit in soort én **leeftijd** van bomen, zodat een gevarieerder beeld ontstaat.
5. Te rapporteren over de uitvoering van deze motie in het voorstel voor de ontwerp-Programmabegroting van 2027, over verbinden ambities en uitvoeringspraktijk.

Motie

Op zoek naar een structurele oplossing voor het ruimen van dode of gewonde dieren

Raad	18-12-2024
Portefeuillehouder	C. Hooijschuur/H. Kieft
Programma	3 Mooi en gastvrij Texel/ Texel werkt

Toelichting
Het is ons opgevallen dat ondanks goede bedoelingen er nog steeds onduidelijkheid bestaat over wie nu waar verantwoordelijk is voor het opruimen van dode dieren. Wie moet een dode hond opruimen? En een dode grote vogel, zoals een gans in de berm?
Ook is het niet voor iedereen duidelijk waar een gewond wild dier of een aangereden of verdwaald huisdier gemeld moet worden.

Door ziekte en ongelukken liggen er veel dode vogels op en rond de dijken en het strand, maar ook langs de wegen. Deze dieren kunnen een bron van besmettingsgevaar gevaar zijn en zouden wellicht opgeruimd moeten worden door de verantwoordelijke instanties/organisaties.
Nu is het nog zo dat de diverse instanties/organisaties zelf soms ook nog niet helder hebben wie verantwoordelijk is. Daarin kan een verbeterslag worden gemaakt wanneer er slechts één organisatie of instantie direct aanspreekbaar is.
Dan kan die de vraag doorspelen naar de verantwoordelijke instantie. Of zelf aangeven '*Een dode jonge meeuw is niet besmettelijk en kan door de natuur zelf opgeruimd worden*'. (Frontoffice -> backoffice)
Goed ingevoerde Texelaars weten dat voor gewonde wilde dieren Ecomare gebeld kan worden, voor weggelopen honden en katten ((0)222-317741). Ook Facebook (0222) speelt een belangrijke rol als verbinder. Maar dat geldt alleen voor de goed ingevoerden.

Dit zou ook richting onze inwoners en bezoekers duidelijkheid geven wie zij moeten bellen, ongeacht waar het dode of gewonde dier ligt. Natuurlijk brengt dat voor de (in overleg) uitgekozen organisatie/instantie méér werk met zich mee. Daarover zouden afspraken gemaakt moeten worden op financieel gebied.

Vandaar deze motie.

Roept het college op

1. In gesprek te gaan met betrokken instanties en terrein beherende organisaties om afspraken te maken over het eventueel ruimen van dode dieren, vooruitlopend ook op een nieuwe grote uitbraak van een besmettelijke ziekte.
2. In overleg één instantie/organisatie verantwoordelijk te maken voor het aannemen en oppakken van meldingen van dode en gewonde dieren, zowel wilde - als huisdieren, en daar met elkaar (financiële) afspraken over te maken