

Advies

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel ter visie leggen

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt in te stemmen met:

1. Het ter inzage leggen van het ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel.

Toelichting

Met de vaststelling op 22 september 2021 van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) heeft de raad ook besloten dat een paraplubestemmingsplan zou worden opgesteld.

Hierin zouden alle relevante ruimtelijke onderwerpen uit het TTP meegenomen moeten worden die vragen om aanpassing of aanscherping, zoals de stolpenregeling, de definities en begrippen, de criteria rondom logies met ontbijt, de mogelijkheid tot het langer laten staan van kampeermiddelen bij kamperen bij de boer, het toestaan van glamping-tenten bij kampeerterreinen en een extra toets ten behoeve van het verzekeren van landschappelijke inpassing.

Dit parapluplan ligt nu als ontwerp bestemmingsplan voor.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3261416

Bijlagen

1. ontwerp paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie
--

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel ter visie leggen

Samenvatting

Algemeen

In het Toeristisch Toekomstplan (TTP) en in het Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024 is toegezegd dat een paraplu-bestemmingsplan zou worden gemaakt. Het gevraagde paraplubestemmingsplan gaat over onderwerpen die in het TTP en Uitvoeringsprogramma al zijn genoemd: de wens tot duidelijkheid qua begrippen en regels voor:

- Logies met ontbijt in woningen,
- Recreatieve slaapplekken in stolpen,
- Seizoenplaatsen van kampeermiddelen bij kamperen bij de boer,
- Het kunnen plaatsen van glamping-achtige tenten op kampeerterreinen,
- Nieuwe zomerhuizen en familiehuizen en wijziging van verblijfsrecreatieve gebouwen.
- De raad horende is ook meegenomen dat bij de Ruimte voor Ruimte regeling geen extra recreatief opstal meer kan worden gerealiseerd.

In dit ontwerp paraplubestemmingsplan worden al die zaken beschreven: te beginnen met de beschrijving van de huidige regelgeving en daarna de nieuwe regels. Op het ontwerp-paraplubestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Na beantwoording van de zienswijzen wordt het paraplu-bestemmingsplan vastgesteld (gewijzigd of ongewijzigd).

Logies met ontbijt

De stap om het aantal kamers bij logies met ontbijt terug te brengen, komt niet uit de lucht vallen. Logies met ontbijt moet door inwoners vanuit hun woning worden aangeboden, als een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening. Gezien het tekort aan woningen vormt het oneigenlijk gebruik van woningen voor alleen vakantieverhuur een bron van zorg. Vandaar ook de eis tot permanente bewoning van de woning. En de eis dat het deel waarin de logies met ontbijt wordt aangeboden, ook onderdeel van de woning uitmaakt; met minimaal een rechtstreekse interne verbinding met de woning.

Tegelijkertijd wordt een manier voorgesteld om de ondergeschiktheid duidelijk te omschrijven. Daartoe wordt een maximum per woning aangegeven met een maximaal deel van de woning voor logies met ontbijt (30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50m²).

De raad heeft het college twee jaar geleden gevraagd 'grip te krijgen op logies met ontbijt'. Daartoe behoort niet alleen de regelgeving maar ook de grip op het aantal slaapplekken bij logies met ontbijt. De in het TTP opgenomen schatting van het aantal adressen met logies met ontbijt (200) wordt fors overschreden door het aantal inmiddels geregistreerde woningen voor logies met ontbijt (615). Een dergelijke groei in aanbod zorgt ook voor een groei in het aantal slaapplekken op Texel. En dus voor parkeerdruk en het gevoel van 'drukke'.

Omdat de regels ook controleerbaar en handhaafbaar moeten zijn, is met het team Toezicht & Handhaving gekeken naar de voorgestelde regels. Zij geven aan dat een telling van kamers en bedden veel eenvoudiger is dan het steeds moeten nameten van de oppervlakten. Vandaar ook dat naar het aantal kamers en slaapplekken is gekeken. Met een maximum van 50 m² per woning en waarschijnlijk minimaal 1 badkamer voor de gasten, is de kans ook klein dat 3 of meer kamers binnen de 50 m² passen. De kwaliteit moet immers voorop staan. Vandaar ook het voorstel om te werken met maximaal 4 recreatieve slaapplekken verdeeld over maximaal 2 slaapkamers voor logies met ontbijt per woning.

Omdat een dergelijke aanscherping van de regels natuurlijk niet van de 1 op de andere dag kan worden gerealiseerd, is voorzienbaarheid gecreëerd en wordt uitgegaan van een redelijk gevonden overgangstermijn van 3 jaar vanaf datum vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, begin volgend jaar.

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel ter visie leggen

Argumenten tot advies

De verblijfsrecreatie is op Texel een belangrijke bedrijfstak. Het aanbod in kamperen bij de boer, op adressen voor logies met ontbijt, op kampeerterreinen, recreatieve terreinen (vakantieparken) en verblijfsrecreatieve gebouwen (groepsaccommodaties en hotels) zorgt echter ook voor meer verstening, drukte en overlast.

In het streven om balans te zoeken tussen economie, leefbaarheid en gezondheid, speelt regelgeving een grote rol. In het Toeristisch Toekomstplan (TTP) en het Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024 is beloofd dat een paraplu-bestemmingsplan zou worden gemaakt.

Met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan is ook een motie aangenomen om 'in beeld te brengen wat kan bijdragen aan tegengaan verdere verstening'. De Raadsinformatiebrief (RIB) van juli 2022) werd op dit onderwerp specifiek ingegaan. De hierbij passende regelgeving is in dit parapluplan opgenomen.

Voorzienbaarheid

Voorzienbaarheid creëren heeft te maken met het publiceren van voornemens en besluiten, zodat een ieder hiervan kennis kan nemen en op de inhoud van de informatie kan inspelen. Na de vaststelling van het TTP (op 22-09-2021) is op een speciale projectpagina op [Texel.nl](https://www.texel.nl) (zie Toeristisch Toekomstplan - Texel) duidelijk gemaakt wat de voorgenomen wijzigingen in beleid zouden zijn:

- wijziging van de stolpenregeling,
- de 25% uittredingsregeling loopt af,
- definities worden aangepast aan huidige en toekomstige tijd
- geen wijzigingen in algemene regels voor kamperen bij de boer
- nieuw en toetsbaar beleid voor logies met ontbijt (inclusief een maximum aan het aantal kamers).
- een extra toetsmoment bij omzetting van kampeermiddel naar zomerhuis/familiehuis en omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen.

In de RIB van augustus 2022 over het parapluplan is dit voornemen nogmaals benoemd en toelicht. Aanvullend wordt voor de nieuwe regels van logies met ontbijt een overgangstermijn van drie jaar voorgesteld, ingaande op de eerste dag dat het paraplubestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024 (Februari 2022)

Het in Februari 2022 vastgestelde Uitvoeringsprogramma duidt nogmaals de noodzaak tot heldere regelgeving:

- Onder Pijler 2 'Houdt elk Texels dorp uniek, leefbaar en vitaal' wordt gewezen op een eiland-brede inventarisatie en registratie van logies met ontbijt-bedden. De registratieplicht heeft geleid tot 575 adressen waar logies met ontbijt wordt aangeboden (bestaand) of aangeboden gaat worden (intenties). In het TTP en in het Uitvoeringsprogramma is beloofd dat er regelgeving komt met heldere en ook handhaafbare toetsingscriteria voor logies met ontbijt.
- Pijler 5: 'Stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving' is speciaal gewijd aan de noodzaak tot duidelijkheid over wat nu wel en niet mag in de verblijfsrecreatie (inclusief logies met ontbijt in woningen en kamperen bij de boer op agrarische bedrijven).

Ruimte voor Ruimte regeling

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 bestaat de zg. ruimte voor ruimte regeling, gericht op een 'aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van een woning als compensatie voor de sloop van landschappelijke storende en/of niet passende bebouwing of functies onder de voorwaarde dat dit leidt tot een vermindering van het bebouwde oppervlak'. Na bedrijfsbeëindiging wijzigt hierbij de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen en mag een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst worden. Gezien de wens om grip op slaapplekken te houden, wordt voorgesteld het realiseren van een recreatief opstal niet meer mogelijk te maken.

De wijzigingen op een rij

In de tabel op de volgende pagina worden de veranderingen in beeld gebracht (voor de exacte formulering van de regels zie de bijlage: het ontwerp paraplubestemmingsplan):

Was

Omzetting

Is mogelijk van een kampeermiddel of stacaravan/chalet naar een zomerhuis of familiehuis op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen'. Omzetting is ook mogelijk binnen de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatieve gebouwen' van en naar het groepsverblijf, hotel of appartementen complex. Het bouwen van recreatieve nachtverblijven (w.o. zomerhuizen) tot 70 m2 is bij wet vergunningvrij.

Logies met ontbijt.

Voorop staat het gebruik van de woning voor bewoning. En de wens tot het komen met handhaafbare regels rondom het aantal slaapplekken, het parkeren, de hoofdentree, het gebruik van bijgebouwen en de ondergeschiktheid, en tegelijkertijd het voorkomen en zo mogelijk verminderen van (geluids)overlast en parkeerdruk.

Recreatie-appartementen in stolpen.

Voor stolpen met agrarische bestemming geldt de mogelijkheid voor het realiseren van recreatie-appartementen. Regels zijn nodig om het (met een afwijkingsbevoegdheid) bouwen van nieuwe stolpen ten behoeve van (de nu toegestane 4) recreatieappartementen te begrenzen en om focus te houden op het behoud van monumentale stolpen.

Definities en begrippen.

Alle relevante begrippen en regelomschrijvingen in de bestaande bestemmingsplannen zijn onder de loep genomen.

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).

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'.

Ruimte voor ruimte regeling:

Na (agrarische) bedrijfsbeëindiging wijzigt de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen en mag een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst worden. Gezien de wens om grip op slaapplekken te houden, wordt voorgesteld het realiseren van een recreatief opstal niet meer mogelijk te maken.

Wordt

Omzetting blijft mogelijk. Alleen vanaf nu via een toetsmoment (vergunning) na het overleggen van een plan voor landschappelijke inpassing (passend in het straatbeeld en met boomsingel van 7 m rond het perceel) en met duidelijkheid over het aantal te realiseren slaapplekken. Ook voor de te bouwen zomerhuizen tot 70 m2 gaat dit toetsmoment gelden.

Met een overgangstermijn van 3 jaar worden de regels verduidelijkt en aangescherpt. De voorwaarden bestaan uit (a) een maximum oppervlakte en een maximum aantal recreatieve slaapplekken, (b) het feit dat de woning waar logies met ontbijt wordt aangeboden permanent moet worden bewoond, (c) moet het gedeelte dat gebruikt wordt voor logies met ontbijt in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en (d) dat zich per kamer een parkeerplaats op eigen erf (binnen het bestemmingsvlak) moet bevinden.

De mogelijkheid om vier recreatie-appartementen in een stulp te realiseren wordt teruggebracht naar twee. Bovendien mogen recreatie-appartementen alleen nog worden gerealiseerd in monumentale stolpen (waarvoor de neveninkomsten ten goede kunnen komen aan de instandhouding van de stulp).

De begrippen kampeermiddel, (aangebouwd) bijbehorend bouwwerk, logies met ontbijt en ondergeschikt zijn aangepast en de begrippen tenthuis en vast kampeermiddel zijn nieuw.

Bij kamperen bij de boer blijft het gaan om het plaatsen van kampeermiddelen. De lengtebegrenzing van een caravan vervalt. Een kampeermiddel mag het gehele seizoen (april t/m okt.) blijven staan. Een pipowagen, tenthuis en stacaravan/chalet zijn geen kampeermiddel en dus niet toegestaan bij kamperen bij de boer.

Een tenthuis wordt toegestaan op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Kampeerterreinen'.

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).

Voor de duidelijkheid worden hieronder de mogelijkheden per bestemming/type bedrijf weergegeven:

Type bedrijf	Mogelijkheden
<i>Agrarisch.</i> Kamperen bij de boer.	Kampeermiddelen (een tent, camper en caravan; niet een stacaravan/chalet, pipowagen of tenthuis) en vaste kampeermiddelen (die mogen gedurende het seizoen op de plek blijven staan).
<i>Recreatie.</i> Recreatie-Kampeerterreinen.	Kampeermiddelen, vaste kampeermiddelen en tenthuizen.
<i>Recreatie.</i> Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen.	Kampeermiddelen, vaste kampeermiddelen, stacaravans/chalets, blokhutten, tenthuizen, zomerhuizen en familiehuizen.
<i>Recreatie.</i> Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen.	Groepsverblijf, hotel of recreatieappartementen-complex.

Ter informatie nog de bestaande normtellingen per type logieseenheid (geen wijzigingen):

Type logies	aantal recreatieve slaappleaatsen per logieseenheid	maximale dichtheid per ha
Kampeermiddel	3	150 slaappleaatsen
Stacaravan/chalet	3	120 slaappleaatsen
Blokhut	3	
Zomerhuis	5	100 slaappleaatsen
Familiehuis	10 (100-200 m2), 15 (200-300 m2) of 20 (300-400 m2)	100 slaappleaatsen
Hotel(kamer)	2	aantal op de plankaart aangegeven*
Recreatieappartement	5	aantal op de plankaart aangegeven
Groepsverblijf	werkelijke aantal	aantal op de plankaart aangegeven

*= bij elke Recreatie-bestemming wordt op de plankaart het maximale aantal slaappleaatsen aangegeven.

Provincie en HHNK hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Op 10 november jl. is het ontwerp in de Klankbordgroep besproken. Afsproken is om de gevolgen en mogelijkheden van enkele definities en regels in kleiner comité te bespreken.

Alternatieven

Het niet vaststellen van dit ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel is een alternatief. Dit geeft geen uitvoering aan het TTP en de Uitvoeringsagenda en leidt tot onzekerheid, bij betrokken ondernemers en inwoners maar ook bij het team Toezicht & Handhaving.

Consequenties van het advies

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

De vigerende bestemmingplannen. De voor het ontwerp-paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie relevante onderdelen uit de bestaande bestemmingsplannen zijn in dit parapluplan samengebracht als overkoepelend en rechtsgeldig bestemmingsplan.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

De besluitvorming rondom het Toeristisch Toekomstplan (21-09-2021) en het 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.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel ter inzage leggen

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Het besluit met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan waarin een paraplubestemmingsplan werd toegezegd,
- De gewenste duidelijkheid en aanscherping van regelgeving in de vigerende bestemmingplannen,
- De wens om voorzienbaarheid te creëren met een goede overgangsregeling (tenminste één of meerdere jaren) bij aangescherpte regelgeving na het officieel kenbaar maken van het nieuwe beleid,
- De wens van de raad om versterking tegen te gaan en meer grip te krijgen op logies met ontbijt,

Overwegende

- de raadsbesluiten en moties rondom het Toeristisch Toekomstplan en het Uitvoeringsprogramma,

Besluit

1. Instemming met het ter inzage leggen van het ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14-12-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3261416

Bijlagen

1. ontwerp paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie