Waarom wel Kamp Noord

Introductie:

Mijn naam is Mike Pellen, samen met mijn vrouw Desiree Pellen-Witte, trotse eigenaar van Strandpaviljoen Kaap Noord. Wij hebben dit mooie paviljoen 1 januari 2020 overgenomen nadat wij er allebei al 11 jaar werkzaam waren. Om een dergelijk formaat bedrijf te kunnen draaien is er flink wat personeel nodig. Personeel wat wij helaas niet allemaal op Texel kunnen vinden. Om het seizoen en de vakanties goed te kunnen draaien maken wij gebruik van seizoensmedewerkers van de “overkant”. Omdat wij met de ligging van ons bedrijf geen personeel in of nabij het bedrijf mogen huisvesten hebben wij als ondernemers zelf gezocht naar een andere oplossing. En dat brengt mij bij waarom ik hier voor u sta: inzake de huisvesting *ga ik een beroep op u doen*. Bij de gemeente zitten we namelijk helaas op een dood spoor.

Ik zal u dit toelichten.

Visie:

> Graag zie ik ons personeel op een mooie duurzame en eigen plek zitten buiten het werk. Na een dag hard werken heb je recht op een fijn prive. Door de huidige huizen markt en de vraag naar betaalbare huur woningen is het voor ons personeel haast onmogelijk om zelf een woning te regelen. Daar hebben ze ons voor nodig en dat willen wij graag bieden. Het is een mooie tijdelijke opstap om te kijken of het eilandleven bevalt. Ze kunnen dus daarna doorschuiven naar een fijne eigen plek op het eiland via bijvoorbeeld Woontij of een van de zeldzame betaalbare koopwoningen. Met de vergrijzing op het eiland kan dit immers geen kwaad.

Situatie:

Een oplossing was absoluut niet makkelijk te vinden. Na een lange zoektocht viel ons oog op de vuurtorenweg 79-81, nabij ons bedrijf. Een collega strandpaviljoenhouder heeft hier vlakbij, op een perceel met dezelfde bestemming ‘wonen en tuin’ onder een kruimel regeling, 10 nette caravans voor een periode van 10 jaar staan. Geïnspireerd door die oplossing was het idee voor de overname van dit perceel en de realisatie van “Kamp Noord” geboren.

Kamp Noord is inmiddels een goed geregelde voorziening voor de huisvesting van ons personeel in het buitengebied. Hier staan nu 10 nette circulaire caravans, aan het zicht onttrokken.

De locatie is echt ideaal voor dit gebruik door de volgende punten;

- Gelegen in het buitengebied, omzoomd door een dikke boomsingel en daardoor dus aan het zicht onttrokken, landelijke uitstraling blijft behouden.
- Geen extra verkeersbewegingen op het eiland. Want het ligt op loop en fiets afstand van Kaap Noord en het dorp
- Er is toezicht aanwezig op het perceel
- Alle accommodaties die er staan zijn circulair en duurzaam opgeknapt en voldoen aan de veiligheidseisen,
- Gunstig voor demografie. Wij trekken met Kaap Noord en de daarbij behorende personeelsverblijven veel jonge mensen naar het eiland, waarvan er uiteindelijk ook een deel op het eiland vestigt.
- Bovendien wil ik buiten het seizoen in overleg graag plek bieden voor bijvoorbeeld status houders, zorg personeel, docenten enzovoort

Het is aannemelijk dat de caravans na 2 x 5 jaar weer weg zijn en het terrein in oude staat hersteld word omdat wij in de tussentijd blijven zoeken naar een andere constructievere oplossing.

> LET WEL :Omdat de caravans uiteindelijk allemaal weer verwijderd worden is er dus GEEN SPRAKE VAN VERSTENING. Er vindt geen definitieve bouw plaats, het tegenovergestelde juist!

<u>Formele oplossing?</u>

Om deze reden willen wij ook géén definitieve wijziging van de bestemming. Hier zijn wij in eerste instantie door een ambtenaar op aangestuurd, maar dat is niet de kant die wij op willen.

Ons inziens past de situatie zoals die er nu staat in al zijn facetten goed in de door de gemeente Texel opgesteld ‘kruimel regeling’ uit Kansen en Kaders op de website www.texel.nl een door de gemeente opgestelde regeling. Dit lijkt ons de perfecte oplossing om in strijd met de huidige bestemming onze personeelsverblijven tijdelijk toe te staan. Op 23 Januari jongstleden, hebben wij een officieel verzoek hiervoor ingediend bij de Gemeente. Mondeling kregen we terug dat dit alléén voor agrarische percelen geldt, dit is echter niet

wat we terug lezen in de doelstelling van de regeling kansen en kaders. (zie Bijlage)

Motivatie

Wij willen echt geen roofbouw plegen op woningen uit de Texelse markt voor ons seizoens personeel en deze vervolgens een deel van het jaar leeg laten staan terwijl de jonge Texelaar lastig aan een eigen plekje kan komen.

Kortom; wij zijn er heilig van overtuigd dat we met Kamp Noord aan de Vuurtorenweg voor dit moment en voor de mogelijkheden die er nu zijn een prachtige oplossing gecreëerd hebben. Wij zouden dan ook erg graag zien dat we doormiddel van de 'kruimelregeling' (zoals genoemd in kansen en kaders) kunnen blijven voorzien in deze tijdelijke huisvesting. En daarvoor heb ik jullie nu precies nodig! Kunnen jullie voor ons de Gemeente overtuigen van de mogelijkheden binnen de al geldende regels?

Ik kan me voorstellen dat er vragen zijn? Graag beantwoord ik deze en ik nodig jullie ook van harte uit om een kijkje bij ons te komen nemen.

Hoogachtend,

Mike Pellen en Desiree Pellen-Witte

Directie Strandpaviljoen Kaap Noord

KRUIMELREGELING

Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers
Gemeente Texel

Bron: https://www.texel.nl/wp-content/uploads/2021/04/Kansen-en-Kaders-huisvesting-tijdelijke-werknemers-2020.pdf

1 Doelstelling

Bedrijven in diverse sectoren ervaren problemen bij de huisvesting van (tijdelijke) werknemers. De doelstelling van deze notitie is om kansen en kaders voor passende huisvesting voor (tijdelijke) werknemers inzichtelijk te maken. De notitie biedt een overzicht van de mogelijkheden die er al zijn (vaak kan er meer dan gedacht) en beschrijft de rolverdeling voor het oppakken van kansen/ acties. Eerste verantwoordelijkheid voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers ligt bij de werknemer en de werkgever. De gemeente faciliteert waar mogelijk. De notitie is opgesteld ter uitvoering van het Actieplan Wonen. (Tijdelijke) werknemers: Dit begrip omvat seizoenswerknemers (horeca, toerisme, recreatie, agrarische sector veel in het hoogseizoen), tijdelijk werknemers (werknemers die tijdelijke klussen doen, dienstverlening) en nieuwe werknemers (die meestal nog niet beschikken over een vast contract). Voor deze werknemers zijn tijdelijke- /tussenoplossingen nodig.

4.1.7 Tijdelijke (personeels)huisvesting in woonunits o.b.v. kruimelprocedure en tijdelijke vergunning

Tijdelijke woningen zijn vaak strijdig met het bestemmingsplan en als je ze wilt bouwen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dat is een erg kostbare en tijdrovende procedure. In sommige gevallen biedt de kruimelregeling een uitkomst. Het gebruik van deze regeling kan veel tijd en geld besparen. Met behulp van de kruimelregeling kan in een verkorte procedure van slechts acht weken, toestemming worden verleend om in afwijking van het bestemmingsplan te bouwen of gronden te gebruiken. De afwijking wordt vastgelegd in een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. De voorwaarde die hieraan zit is dat het een tijdelijke vergunning is en het strijdig gebruik maximaal 10 jaar mag duren. Bij het verlenen van een vergunning moet dan ook aannemelijk worden gemaakt dat de situatie na 10 jaar beëindigd kan worden en het geen onomkeerbare gevolgen heeft. Ook dient een plan stedenbouwkundig goed inpasbaar te zijn. Er mag dus ook niet iedere 10 jaar een tijdelijke vergunning verleend worden.

Rolverdeling: verantwoordelijkheid eigenaar/werkgever, gemeente vergunningverlener, toezicht en handhaving
Huisvesting: tijdelijke bebouwing Eenheden: woonunits, mits geclusterd
Verblijfsduur: maximaal 10 jaar, o.b.v. looptijd vergunning om gebouwen of gronden i.s.m. bestemmingsplan te gebruiken
Vergunning/procedure: omgevingsvergunning activiteit bouwen met kruimelregeling