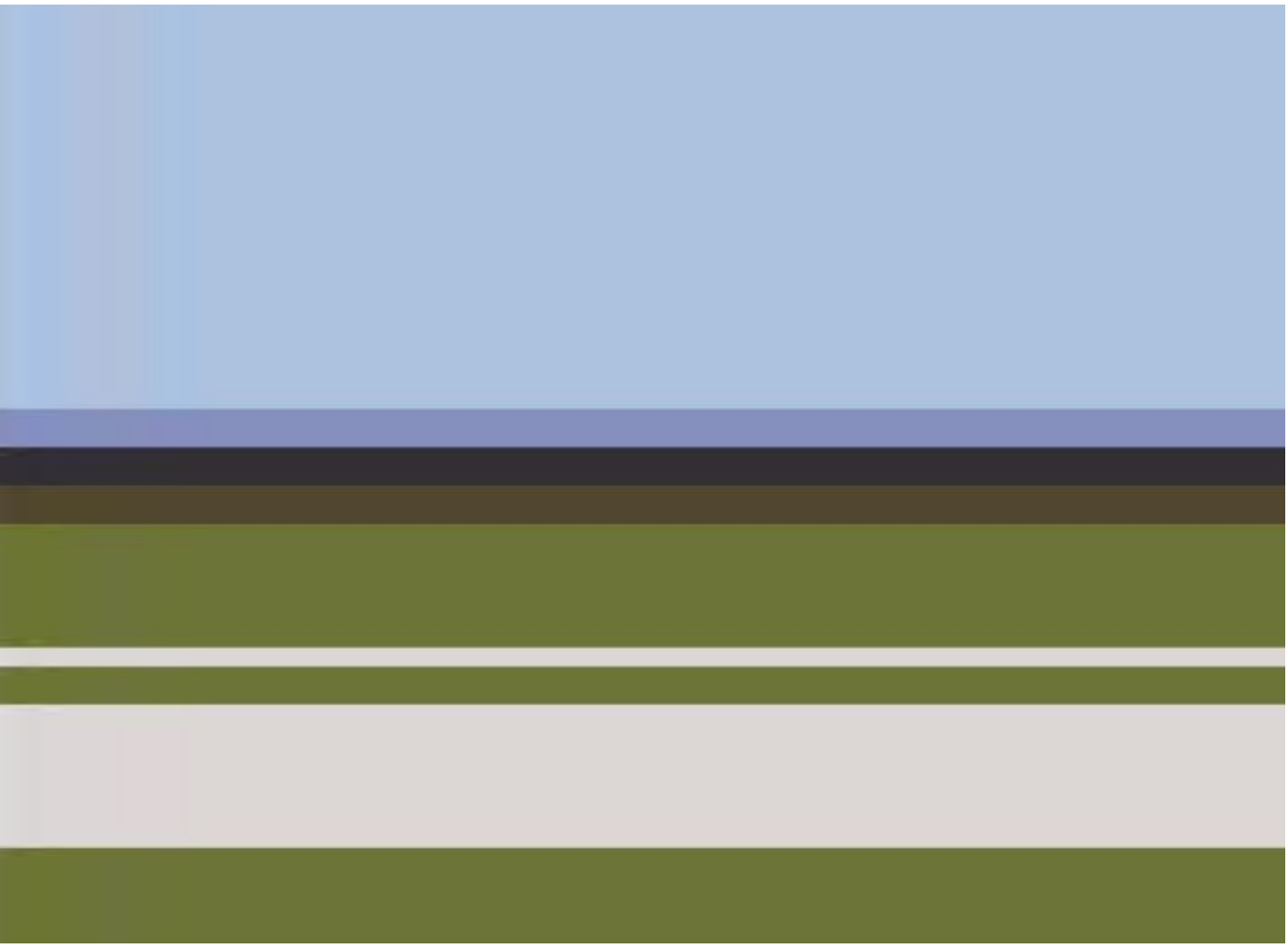
Gemeente Texel

.txl

Nota van Zienswijzen



paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Team Beleid, Februari 2024

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 2

1. INLEIDING 5

2. TOEZEGGINGEN RAAD 7

3. ZIENSWIJZEN 9

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

37. Gemachtigde namens Maaikeduinweg 159, De Koog 38
38. Derde partij namens Pontweg 26A, Den Hoorn 39
39. Derde partij namens Klimpstraat 32, De Cocksdorp 41
40. Gemachtigde namens Vereniging B&B Texel (p/a Ruijslaan 31, Den Hoorn) 42
41. Gemachtigde namens Vloedlijn 47, Den Burg 44
42. Gemachtigde namens Skillepaadje 1, Den Burg 46
43. Gemachtigde namens Kikkertstraat 17, De Cocksdorp 48
44. Gemachtigde namens Ruijslaan 31, De Koog 48
45. Gemachtigde namens De Dageraad 28, ‘t Horntje 49
46. Gemachtigde namens Mienterglop 25c, De Koog 50
47. Gemachtigde namens Epelaan 38, De Koog 52
48. Gemachtigde namens Akenbuurt 18, De Burg 52
49. Gemachtigde namens Zeekraal 6, De Koog 53
50. Gemachtigde namens Pijpersdijk 2, De Koog 54
51. Gemachtigde namens Weverstraat 104, Den Burg 56
52. Gemachtigde namens Zeekraal 8, De Koog 57
53. Gemachtigde namens Nieuweschild 8, Oosterend 58
54. Gemachtigde namens Naalrand 11, Den Hoorn 58
55. Gemachtigde namens Dorpsstraat 262, De Koog 60
56. Gemachtigde namens Vismarkt 7a, Den Burg 61
57. Gemachtigde namens Joan Hodshonstraat 3, De Cocksdorp 62
58. Gemachtigde namens Noorder Haaks 1, Den Hoorn 64
59. Gemachtigde namens Duinroosstraat 21, De Koog 64
60. Gemachtigde namens Strijbosstraat 30, De Koog 65
61. Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg 66
62. Hoofdweg 57, De Cocksdorp 67
63. Vereniging Texelse Kampeerboeren (p/a Hallerweg 33, Den Burg) 69
64. Hallerweg 33, Den Burg 71
65. Oorsprongweg 72, De Cocksdorp 72
66. Wilsterstraat 19, Den Burg 73
67. Mokweg 31, Den Hoorn 73
68. Stuifweg 11, Oosterend 74
69. Laagwaalderweg 21, Oudeschild 74
70. Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg) 75
71. Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp 76
72. De Ruyterstraat 60, Oudeschild 80
73. Slufterweg 200, De Cocksdorp 81
74. Postweg 132, De Cocksdorp 82
75. Vakantiepark De Bremakker (Tempelierweg 40, Den Burg) 83
76. Strijbosstraat 26, De Koog 85
77. Hoofdweg 106, De Cocksdorp 86
78. Redoute 12, Den Hoorn 87
79. Gerritslanderdijkje 1, Den Burg 88
80. Schoonoordsingel 17, Den Burg 89
81. Schoonoordsingel 17, Den Burg 90
82. Maricoweg 25, Den Burg 91
83. Maricoweg 25, Den Burg 93
84. Molenstraat 78, Den Burg 95
85. Molenstraat 78, Den Burg 96

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

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN 128

Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel werkt aan het paraplu bestemmingsplan 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 ging niet alleen over verantwoord gebruik van data inzicht daarin maar ook over eenduidige en heldere regelgeving voor het verblijfsaanbod. Zo is in Bijlage 5 van het TTP uitgebreid stilgestaan bij de slaapplaatsregistratie en het aantal slaapplaatsen op welk soort terrein. In Bijlage 6 van het TTP wordt 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 plan is als ontwerp op 30 januari 2023 ter inzage gelegd. Van 30 januari tot en met 13 maart 2023 was eenieder in de gelegenheid een zienswijze op het plan kenbaar te maken. De circa 40 vooroverlegpartners en 1 indiener van een inspraakreactie voor de termijn van ter inzagelegging, hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren. Er zijn 116 zienswijzen ingediend, waarvan 1 weer werd ingetrokken.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze Nota van Zienswijzen is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

Algemene lijn

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

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

Integraal

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

De Omgevingswet (die op 1 januari 2024 inwerking is getreden) eist van een gemeente dat een initiatief 'integraal' wordt aangevlogen; dat we afwegingen kunnen maken met oog voor alle consequenties. De fysieke leefomgeving is immers de plek waar we gezond, veilig en met oog voor elkaar willen kunnen leven. Ook vraagstukken die in deze nota aan de orde komen, dienen in breder perspectief te worden bezien. De Nota van Zienswijzen en het definitieve paraplu bestemmingsplan 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 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:

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

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

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

1. Toezeggingen raad

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

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

   De term 'vast kampeermiddel' (1.17) is nieuw en heeft alleen betrekking op de duur van het kunnen laten staan van het kampeermiddel. Op terreinen met een niet recreatieve bestemming zoals bij 'kamperen bij de boer' wordt een kampeermiddel na langere tijd (30 dagen wordt in de rechtspraak vaak aangehouden) automatisch als bouwwerk beschouwd waarvoor een omgevingsvergunning nodig 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. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/ chalet, een pipowagen of een tenthuis. Zie ook BIJLAGE 5.*

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

Indien ‘Recreatie-Kampeerterreinen’ zich willen onderscheiden met bijzondere kampeervormen dan moet de verschijningsvorm vallen onder de definitie ‘een tent, camper of caravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf’.

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

6. Tijdens de raadsvergadering is de motie ‘BenB Parkeereis niet in centrum en geen parkeren in voortuinen’ ingediend met het verzoek ‘met een voorstel te komen om, in het proces van de ter visie legging, te onderzoeken hoe:
    1. We voor bestaande logies en ontbijt in dorpscentra met een exploitatie vanaf 1 januari 2019 en bijvoorbeeld voor de bestemmingen Centrum, Centrum 1, Centrum 2 en Gemengd, de parkeereis van één parkeerplaats per logies en ontbijt kamer kunnen laten vervallen.
    2. We het bestraten van voortuinen kunnen voorkomen door de parkeereis ‘een parkeerplek per logies met ontbijt-kamer’ aan te vullen met bijvoorbeeld ‘die zich op de bestaande oprit bevindt, of naast het huis, en in ieder geval niet voor de voorgevel’ of via een andere wijze, bijvoorbeeld via het parkeerbeleid. En uiterlijk op het moment dat de zienswijzen besproken zijn daar voorstellen aan de raad voor te doen’.

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

7. Ook is uitleg gevraagd over het overgangsrecht. Het bestaand gebruik van 3 kamers voor logies met ontbijt blijft mogelijk als het gebruik niet in strijd was en is met de bepalingen in de vigerend bestemmingsplannen (en na registratie als verhuurder van logies met ontbijt). Het in het Ontwerp paraplu bestemmingsplan beschreven overgangsrecht voor logies met ontbijt (artikel 8, lid 3), vervalt daarom. De gemeente komt met een vrijwillige registratie van bestaand legaal gebruik voor logies met ontbijt. De bestaande aanduiding voor deze percelen blijft bestaan:
    1. Ruijslaan 19 in De Koog voor maximaal 11 personen.
    2. Ruijslaan 21 in De Koog voor maximaal 8 personen.
    3. Ruijslaan 37 in De Koog voor maximaal 20 personen op basis van rechten 19 juni 1992
    4. Parnassiastraat 31 in De Koog voor maximaal 8 personen.
    5. Stolpweg 35 in Den Hoorn voor maximaal 8 personen.
    6. Ruijslaan 29 in De Koog voor maximaal 10 personen.
    7. Zeekraal 8 in De Koog voor maximaal 10 personen.
    8. Boodtlaan 26 in De Koog voor maximaal 8 personen.
    9. Kikkertstraat 47 in De Cocksdorp voor maximaal 10 personen.
    10. Hoofdweg 116 in De Cocksdorp voor maximaal 7 personen.
    11. Kikkertstraat 69 in De Cocksdorp voor maximaal 9 personen.

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

2. Zienswijzen

1. Zaaknummer 3314103 - Burgwal 20, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie gemeente

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

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

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Standpunt

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

3. Zaaknummer 3318654 - Postweg 201, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie gemeente

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

Standpunt

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

4. Zaaknummer 3319237 - Kikkerstraat 12, De Cocksdorp

Zienswijze

1. De teruggang van 3 kamers en 6 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 kan worden voortgezet.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
d. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
e. geen zelfstandige eenheid vormt;
f. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
f. het aantal recreatieve 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;
g. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
h. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Overgangsrecht beperkt van toepassing

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

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

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
i. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
j. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
k. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
l. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
m. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
n. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
o. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;

p. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

5. Zaaknummer 3324456 - Boogerd 19, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie gemeente

Dit wordt niet in een bestemmingplan geregeld.

Standpunt

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

6. Zaaknummer 3324344 - Kogerstraat 17, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie gemeente

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

Standpunt

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

7. Zaaknummer 3320522 - Kogerstraat 17, Den Burg

Zienswijze

De teruggang van 3 kamers en 6 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 legale gebruik mag worden voortgezet.

Standpunt

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

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

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

i. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
j. het aantal recreatieve 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;
k. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
l. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Overgangsrecht beperkt van toepassing

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

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

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

q. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
r. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
s. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
t. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
u. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
v. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
w. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
x. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

8. Zaaknummer 3319941 - Duinroosstraat 1, De Koog

Zienswijze

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

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

Reactie

1. Een vast kampeermiddel is een begrip bedacht voor kampeermiddelen die langer blijven staan. Kamperen bij de boer gebeurt op een agrarische bestemming. Daar geldt dat ‘na geruime tijd’ (jurisprudentie wijst op 30 dagen) een kampeermiddel als bouwwerk wordt gezien. En dat om die reden een omgevingsvergunning nodig is. Dat zou ongewenst zijn op een locatie voor kamperen bij de boer. Vandaar dat met de definitie van ‘vast kampeermiddel’ een kampeermiddel vast (= gedurende het seizoen) mag blijven staan, zonder een vergunning te hoeven aanvragen.
2. Het is aan de aanbieder van logies met ontbijt hoe hij dit uitlegt. Als de aanbieder één grote kamer met 4 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’, geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt. De situatie binnen de bebouwde kom zal in het nieuwe Welstandsbeleid worden meegenomen.
4. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels
Het nieuw- of herbouwen, verbouwen of veranderen van gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

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

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

a. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel;
b. gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel ‘Texel in ontwikkeling’ in ieder geval van toepassing.

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

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

5.2.4 Beoordelingsregels en uitzonderingen
Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader. Het bepaalde in artikel 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
a. de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden en het bebouwingsbeeld;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een voor de betreffende locatie opgesteld inrichtingsplan.

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

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/of minimaal een halve fte bij de activiteiten betrokken is.

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

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

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
De definitie ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt ‘er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf’.

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

ARTIKEL 1 Begrippen
1.17 reëel agrarisch bedrijf
er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

11. Zaaknummer 3327928 - Jachtlust Recreatie BV, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie gemeente

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

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Zaaknummer 3329562 - Deze zienswijze is ingetrokken.

Het gemeentebestuur heeft weet van 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.
   - 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 in bestemmingsplannen toegekende recht maar ook vanwege de extra kosten. Inderdaad heeft een vergunningensysteem voordelen, o.a. om voorwaarden te kunnen stellen en om als 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.
- Een definitie van pipowagen hebben in onze ogen niet nodig en is daarom niet in het ontwerp parapluplan opgenomen. Uit de overige definities blijkt dat een pipowagen geen kampeermiddel is.
- Voor duidelijkheid over de term 'vast kampeermiddel' zie onze reactie bij zienswijze 8 punt 1. Inderdaad is een vast kampeermiddel bij kamperen bij de boer als seizoenplaats te beschouwen.

6. *Kamperen bij de boer*
   - Een maximum van 3.000 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. Dat wordt ook met het amendement beoogd. Zoals bekend dienen alle recreatieterreinen met de bestemming 'Recreatie Kampeerterreinen' en 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' over een 7m brede groenzone te beschikken. In het parapluplan wordt voorgesteld de locaties met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve gebouwen' bij (ver)bouw en/of verandering van de gebouwen ook te verplichten aan een landschappelijke inpassing te voldoen.
   - Registratie conform de Huisvestingsverordening kan alleen bij woonruimte. 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 geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Zaaknummer 3331993 - Stolpweg 35, Den Hoorn

Zienswijze

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

Reactie gemeente

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

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze

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

Reactie gemeente

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

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

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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

a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

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

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

a. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel;
b. gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel ‘Texel in ontwikkeling’ in ieder geval van toepassing.

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

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

5.2.4 Beoordelingsregels en uitzonderingen
Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader. Het bepaalde in artikel 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
a. de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden en het bebouwingsbeeld;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een voor de betreffende locatie opgesteld inrichtingsplan.

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 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 paraplu bestemmingsplan.

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 parkeerplekken, 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.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 bestemmingsplan is geformuleerd dat een pipowagen geen kampeermiddel is en daardoor niet als passend wordt gezien bij een woning in het buitengebied. Op terreinen met de recreatiebestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ zijn pipowagens wel toegestaan.

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

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Zaaknummer 3332189 - Eigenaren van een huisje op De Krim

Zienswijze

Indieners geven aan dat het eiland aan het veranderen is. Zij pleiten voor een leefbaar en groen Texel. Daarvoor doen zij een aantal voorstellen: het terugbrengen van de vaste busverbinding van De Cocksdorp naar de (tussen) boot, een systeem van deelauto’s, het stimuleren van parkeren op centrale parkeerplaatsen, bewaakt fiets-parkeren bij de Veerhaven, meer groen op parken, auto’s in Den Helder laten staan en elektrisch vliegen.

Reactie gemeente

Dank voor uw zienswijze.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

22. Zaaknummer 3332078 - LTO Noord afdeling Texel (De Cocksdorp)

Zienswijze

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). Wel worden een aantal onduidelijkheden in regels en begrippen verwoord zodat het verschil tussen agrarische bedrijven met kamperen bij de boer en recreatiebedrijven duidelijker wordt. En als een woning groot genoeg is, kunnen 3 slaapkamers van in totaal maximaal 50 m2 gewoon blijven bestaan. Het toezicht houden op de kenmerken van de locaties met kamperen bij de boer gebeurt periodiek en na handhavingsverzoeken. De gemeente is van mening goed in de gaten te hebben waar twijfel bestaat over het zijn van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Ook de additionele uitleg van wat daar onder wordt verstaan (zie het antwoord bij zienswijze 10), zal helpen. De discussie wordt ook gevoerd in het kader van de Omgevingsvisie en de toekomst van (verbrede) landbouw.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Zaaknummer 3331910 - Mokweg 4, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de definitie van mobiele kampeermiddel. Indiener beschikt over een zwarte houten kampeerwagen, ook wel pipowagen genoemd. Indiener ziet niet in welk opzicht een caravan nu verschilt van een pipowagen, en dat een caravan wel is toegestaan bij een woning in het buitengebied maar een pipowagen niet.

Reactie gemeente

De gemeenteraad wil de verrommeling in het Texelse landschap tegengaan en een duidelijk onderscheid maken tussen recreatiebedrijven enerzijds en woningen in het buitengebied en kamperen bij de boer anderzijds. Op laatstgenoemde plekken wordt een kampeermiddel (tent, camper, caravan) passender geacht.

In het Ontwerp bestemmingsplan is geformuleerd dat een pipowagen geen kampeermiddel is en daardoor niet als passend wordt gezien bij een woning in het buitengebied. Op terreinen met de recreatiebestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ zijn pipowagens wel toegestaan.

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

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal

Zienswijze

Indiener geeft aan dat belanghebbende wil weten of het ontwerp plan gevolgen heeft voor zijn rechten om ter plaatse van de Oosterenderweg 2 in De Waal (anderen) te mogen (laten) kamperen bij de boer. En specifiek of pipowagens en tenthuizen mogen worden geplaatst.

Reactie gemeente

Een vergunning voor kamperen bij de boer wordt in de regel voor 5 jaren verleend indien aan de voorwaarden wordt voldaan van o.a. het zijn van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Het recht van agrarische bedrijven om kamperen bij de boer te mogen aanbieden, is met de bijbehorende regels vastgelegd in de bestemmingsplannen. Het aantal toegestane kampeermiddelen voor kamperen bij de boer wordt in de vergunning opgenomen. Dat aantal is mede afhankelijk van het aantal al in gebruik zijnde recreatieve 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 ontwerp parapluplan worden de mogelijkheden verduidelijkt, op terreinen voor kamperen bij de boer zijn alleen kampeermiddelen toegestaan (zijnde tenten, caravans en campers) en geen pipowagens en/of tenthuizen, stacaravans/chalets of zomer- en familiehuizen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

25. Zaaknummer 3334686 - Bestuur van de Vereniging 10 voor Texel

Zienswijze

Indiener geeft aan dat zij voorzichtig optimistisch zijn over de uitvoering van de plannen. De aanpak wordt als prijzenswaardig gezien. Tegelijkertijd vraagt indiener om niet alleen het aantal 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 logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 maximaal 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 totaalaantal 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 gedurende 3 jaar wordt voorgesteld om de effecten van het plaatsen van kampeermiddelen te onderzoeken.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op het gebied van de landschappelijke inpassing van 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen'. De pilot is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels
Het nieuw- of herbouwen, verbouwen of veranderen van gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

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

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

a. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel;
b. gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel 'Texel in ontwikkeling' in ieder geval van toepassing.

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

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen of aanplanten van bomen heesters en struiken;
b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;

5.2.4 Beoordelingsregels en uitzonderingen
Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader. Het bepaalde in artikel 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
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 heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een aanzienlijke kans op planschadeclaims, met een beroep op zowel vermogensschade als inkomstenschade. Onze externe adviseur verwacht dat sprake kan zijn van miljoenenclaims en dat zet het streven van de raad in een ander daglicht. Vandaar dat (buiten het parapluplan om) een andere aanpak wordt voorgesteld.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

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

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
b. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
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 paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels
In afwijking van het bepaalde in lid 5.3.1 mogen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, nieuwe zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
c. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid;
d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
e. voor zover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

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

32. Zaaknummer 3335823 - Postweg 125, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener wil gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling en een recreatief opstal plaatsen, mede als compensatie voor de sloop van de 1.200 m2 agrarische bebouwing gelegen tegenover Texel International Airport. In het parapluplan vervalt die mogelijkheid. Een extra woning (van maximaal 150 m2 en maximaal 100 m2 bijgebouwen) toevoegen zou een extra geluidgevoelig object betekenen op een plek waar dit niet gewenst is. Een recreatieve opstal (van maximaal 70 m2) is dat niet en mag minder hoog worden gebouwd.

Reactie gemeente

U kunt een vergunning voor een recreatief opstal nog aanvragen voordat de regel waar u over schrijft in werking treedt. Het is niet wenselijk nieuwe 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) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

f. het aantal recreatieve 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

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, mits dit legaal gebruik wordt aangetoond. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

tandpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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) 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. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

41. Zaaknummer 3335210 - Gemachtigde namens Vloedlijn 47, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een logies en ontbijt-adres in Den Burg bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft voor de woning op de oprit een parkeerplaats. Deze is officieel van de gemeente. Zij verhuurt 1 kamer en heeft zelf 1 auto. Belanghebbende vindt de parkeereis arbitrair. Bovendien geldt in Den Burg voor straatparkeren de noodzaak van een bewonersvignet.

Reactie gemeente

Juist vanwege het feit dat gasten in een B&B geen gebruik kunnen (en mogen) maken van het bewonersvignet, zal door nieuwe locaties voor logies met ontbijt voldoende parkeerruimte binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd moeten worden. Voor bestaande legale gebruikssituaties van logies van ontbijt, geldt de eis niet.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de

nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m2) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

f. het aantal recreatieve 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

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 kunnen worden voortgezet onder het overgangsrecht. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;

b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

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

e. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
f. het aantal recreatieve 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;
g. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
h. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Overgangsrecht beperkt van toepassing

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

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

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

i. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
j. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
k. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
l. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
m. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
n. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
o. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
p. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

50. Zaaknummer 3335517 -Gemachtigde namens Pijpersdijk 2, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Sprake is van een verbouwde boerderij en een naast gelegen recreatiewoning. Voldoende parkeerplaatsen (10) zijn aanwezig. In de woning bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Uw perceel heeft de bestemming ‘wonen’ met 1 recreatieve opstal. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

i. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
j. het aantal recreatieve 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;
k. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
l. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Overgangsrecht beperkt van toepassing

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

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

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

q. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
r. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
s. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
t. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
u. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
v. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
w. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
x. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

51. Zaaknummer 3335514 - Gemachtigde namens Weverstraat 104, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Burg bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende beschikt over 2 kamers met 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
j. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
k. geen zelfstandige eenheid vormt;
l. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
m. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
n. het aantal recreatieve 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;
o. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;

p. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Overgangsrecht beperkt van toepassing

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

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

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

y. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
z. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
aa. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
bb. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
cc. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
dd. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
ee. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
ff. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

52. Zaaknummer 3335511 - Gemachtigde namens Zeekraal 8, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft 10 toeristische bedden op haar woning bestemd gekregen. De parkeereis treft haar onevenredig. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het eerder in het bestemmingsplan bestemde recht van 10 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

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

8.3 Vervalt

54. Zaaknummer 3335503 - Gemachtigde namens Naalrand 11, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Hebben in 2021 het huis gekocht en verbouwd. Voldaan wordt aan alle (nog) geldende eisen. De voorwaarden gaan nu flink wijzigen. De parkeereis betekent dat geen verhuur van kamers voor logies met ontbijt meer mogelijk is. Terwijl in de straat voldoende parkeerplekken zijn. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt kan zonder overgangstermijn worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;

c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

57. Zaaknummer 3335491 - Gemachtigde namens verhuurder, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft 1 kamer van bijna 32m2 in de verhuur en op de oprit kunnen auto’s staan. Belanghebbende merkt dat gasten van Recreatiepark De Aanleg in de straat parkeren. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Indien u in de door u bewoonde woning 1 kamer verhuurt, en op de oprit plek genoeg is voor uw eigen auto en een auto van de gasten in uw kamer, dan voldoet u normaal gesproken aan de eisen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

58. Zaaknummer 3335487 - Gemachtigde namens Noorder Haaks 1, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. De woning van 450 m2 biedt ruimte aan 10 slaapkamers en een recreatief opstal. Twee ruime kamers van ieder 60 m2 en een kamer van 55 m2 worden vanaf 2018-19 verhuurd. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen (10) aanwezig. Buren bevinden 200m verder. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen',

'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten

voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m2) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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'; de definitie hiervan luidt 'een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en/of minimaal een halve fte bij de activiteiten betrokken is, met de potentie om binnen een redelijke termijn uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'.

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

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

Hobbyboeren zijn volgens de SO-norm te klein voor kamperen bij de boer. Het minimuminkomen is op dit moment geen beleidsregel maar kan indien gewenst worden opgenomen.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale 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 boerenfamilies 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 deze omschrijving niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
De definitie ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt ‘er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf’.

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

ARTIKEL 1 Begrippen
1.17 reëel agrarisch bedrijf
‘er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt’.

64. Zaaknummer 3335172 - Hallerweg 33, Den Burg

Zienswijze

Indiener is van mening dat het zo zou moeten zijn dat alleen volwaardige agrariërs inkomensondersteuning mogen krijgen met kamperen bij de boer. Maar wat volgens hem nu gebeurt is dat vergunningen worden verstrekt aan mensen die helemaal geen agrarische activiteiten op hun bedrijf hebben. De grens van een half reëel inkomen (de helft van het minimum inkomen) is zo laag dat het gaat om een hobbybedrijf. Gepleit wordt voor het minimum van een ‘volwaardig agrarisch bedrijf’. Ook omdat de agrarische sector zware tijden kent en kamperen bij de boer (met 18 kampeerplekken) nodig is.

Reactie gemeente

De primaire eis voor het verkrijgen van een vergunning voor kamperen bij de boer is het zijn van een agrarisch bedrijf: dat wil zeggen met de bestemming Agrarisch, met agrarisch grondgebruik, agrarisch erf, het zijn van een agrarisch grondgebonden bedrijf en wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daar is de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit, met actieve handelingen op en rond het bedrijf die daarbij horen, uitgevoerd door de bewoner(s) die ook eigenaar is (zijn) van de gronden.

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een ‘reëel agrarisch bedrijf’; de definitie hiervan luidt ‘een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en/of minimaal een halve fte bij de activiteiten betrokken is, met de potentie om binnen een redelijke termijn uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf’.

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

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

Hobbyboeren zijn volgens de SO-norm te klein voor geen kamperen bij de boer. Het minimuminkomen is op dit moment geen beleidsregel maar kan indien gewenst worden opgenomen.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale 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 boerenfamilies 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 deze omschrijving niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
De definitie 'reëel agrarisch bedrijf' is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'.

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

ARTIKEL 1 Begrippen
1.17 reëel agrarisch bedrijf
'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'.

65. Zaaknummer 3335044 - Oorsprongweg 72, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener zou graag op het achtererf een pipowagen (blijven) plaatsen. De nieuwe regelgeving maakt alleen het plaatsen van een kampeermiddel mogelijk. Indiener ziet een plastic caravan (in plaats van een houten pipowagen) als landschappelijke verarming. Indiener verwijst naar de regels in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarin zou een pipowagen worden toegestaan. Immers gaat het in de definitie van kampeermiddel om een 'of enig ander daarmee te vergelijkbaar onderkomen dat (…) kan worden gebruikt als recreatief nachtverblijf en (…) geschikt is om te worden vervoerd'.

Reactie gemeente

De pipowagen was ook in het bestemmingsplan Buitengebied niet toegestaan. Een pipowagen wordt immers (net als bij een kampeermiddel op een terrein voor kamperen bij de boer) volgens uitspraken van de Raad van State na enige tijd op dezelfde plek te hebben gestaan (op terreinen met een niet-recreatieve bestemming, zoals wonen of agrarisch) van rechtswege een bouwwerk.

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

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

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

66. Zaaknummer 3334968 - Wilsterstraat 19, Den Burg

Zienswijze

Indiener is blij dat met het parapluplan zodat een aantal negatieve aspecten van de toeristische druk worden ingedamd en gekanaliseerd. En dat wordt gehandhaafd op de regels. Gepleit wordt voor het grondig tellen van het werkelijke aantal gebruikte 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 paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel zijn zeker wel bedoeld om de kernwaarden te behouden of te verbeteren. Het beperken van toeristische groei is daarvoor een middel. De verplichte boomsingel (van 7 meter breed en minimaal 2 meter hoog) is juist bedoeld om een dichte groene zone te realiseren. Deze boomsingel moet geplant en in stand gehouden worden, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

68. Zaaknummer 3334591 - Stuifweg 11, Oosterend

Zienswijze

Indiener begrijpt het doel van de maximale oppervlakten van logies met ontbijt. Maar omdat zij een grote woning in het buitengebied bezitten, moet maximaal 30% van de woning tot 3 kamers kunnen leiden. Zij beschikken nu ook over 3 kamers.

Reactie gemeente

In het parapluplan wordt gesteld dat de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m2. Dit geldt voor nieuwe adressen voor logies met ontbijt.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen',

'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

69. Zaaknummer 3335987 - Laagwaalderweg 21, Oudeschild

Zienswijze

Indiener heeft een agrarisch bedrijf met kamperen bij de boer. Zij maakt bezwaar tegen het niet meer mogen plaatsen van een pipowagen. Zij zijn met de verhuur van een pipowagen in 2014 gestart, na goedkeuring door de gemeente. De verhuur hiervan moet geen probleem zijn vindt indiener.

Reactie gemeente

De raad is net als het college van mening dat op terreinen van kamperen bij de boer (of bij een woning in het buitengebied) een kampeermiddel passender is. Andere verschijningsvormen horen niet in het buitengebied thuis, daarvoor is een recreatiebedrijf geschikter.

De pipowagen was ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 niet toegestaan. Een pipowagen wordt immers (net als bij een kampeermiddel op een terrein voor kamperen bij de boer) volgens uitspraken van de Raad van State na enige tijd op dezelfde plek te hebben gestaan (op terreinen met een niet-recreatieve bestemming, zoals wonen of agrarisch) van rechtswege een bouwwerk.

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

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

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

70. Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg)

Zienswijze

De indiener is 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 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 gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt juridisch adviseur SAOZ. Daarom stelt de raad voor de omzetting nog wel mogelijk te maken maar het verzoek te koppelen aan de eis en het bewijs van investeringen in landschappelijke inpassing, kwaliteit, natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

- De logiesvorm ‘tenthuis’ heeft betrekking op ‘een tent die is voorzien van een demontabele fundering en/of eenvoudige demontabele voorzieningen en bedoeld is om gedurende langere periode op een standplaats aanwezig te laten zijn’. De definitie van tenthuizen wordt voor ‘Recreatie Kampeerterreinen’ niet verbreed.
- In het buitengebied kunnen alleen kampeermiddelen bij woningen worden geplaatst (geen tenthuizen).
- De toetsing bij een vergunningaanvraag voor kamperen bij de boer wordt als marktconform en werkbaar gezien.
  Op percelen met de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de 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.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

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

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
b. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
f. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling';
g. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
h. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

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

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

f. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
g. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
h. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid;
i. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
j. voor zover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

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

71. Zaaknummer 3335963 - Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp

Zienswijze

Dirkszwager dient namens De Krim de zienswijze in. De Krim heeft moeite met de aangescherpte regels voor het omzetten van kampeerplaatsen en de daarbij horende 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 heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt juridisch adviseur SAOZ. Daarom stelt de raad voor de omzetting nog wel mogelijk te maken maar het verzoek te koppelen aan de eis en het bewijs van investeringen in landschappelijke inpassing, kwaliteit, natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Reactie gemeente

- De logiesvorm 'tenthuis' heeft betrekking op 'een tent die is voorzien van een demontabele fundering en/of eenvoudige demontabele voorzieningen en bedoeld is om gedurende langere periode op een standplaats aanwezig te laten zijn'. De definitie van tenthuizen wordt voor 'Recreatie Kampeerterreinen' niet verbreed.
- In het buitengebied kunnen alleen kampeermiddelen bij woningen worden geplaatst (geen tenthuizen).
- De toetsing bij een vergunningaanvraag voor kamperen bij de boer wordt als marktconform en werkbaar gezien. Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).
- De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de

behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ. De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), om te zetten in besluit rondom een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

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

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
b. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
h. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
i. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
j. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling';
i. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
j. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

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

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

a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
c. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid;
d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
e. voor zover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

5.3.5 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'.

Ten gevolge van de zienswijze zijn de voorwaarden van landschappelijke inpassing voor locaties met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen' verduidelijkt, al blijven de voorwaarden gelden vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1). De voorwaarden 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.4 gelden ook voor locaties in de kernen. Het behouden en uitbreiden van groen is van belang voor zowel verbetering en vergroting van de biodiversiteit als voor meer schaduw en groter grondoppervlak voor neerslagopname in het kader van klimaatmaatregelen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp paraplu bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de formulering van 5.2.1 aan te passen en uit te breiden. En net als al bij 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' het geval is, wordt de eis van een aanlegvergunning toegevoegd bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfs-recreatieve gebouwen'. Deze vergunning is nodig voor het kappen van bomen en het verwijderen van heesters en struiken. Hiermee kan voorkomen worden dat een aangelegde groenvoorziening later weer verwijderd wordt.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels
Het nieuw- of herbouwen, verbouwen of veranderen van gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

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

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

a. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel;
b. gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel 'Texel in ontwikkeling' in ieder geval van toepassing.

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

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen of aanplanten van bomen heesters en struiken;
b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;

5.2.4 Beoordelingsregels en uitzonderingen
Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader. Het bepaalde in artikel 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
a. de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden en het bebouwingsbeeld;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een voor de betreffende locatie opgesteld inrichtingsplan.

73. Zaaknummer 3335801 - Slufterweg 200, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener heeft met een agrarisch bedrijf met sinds 2020 kamperen bij de boer. Om in te kunnen spelen op de wensen van de gast wordt gevraagd bijzondere overnachtingsmogelijkheden te mogen plaatsen, van boomhut tot omgebouwde vrachtwagen. Ook maakt indiener bezwaar tegen het verlagen van het aantal kamers en bedden in hun bedrijfswoning waar zij logies met ontbijt aanbieden. Om toekomstbestendig te kunnen ondernemen hebben wij zowel voor de akkerbouw als voor de recreatie ontwikkelingsmogelijkheden nodig. Gewezen wordt ook op de noodzaak om een goede busverbinding te hebben over het hele eiland en taxivervoer in de nacht. Gratis parkeren buiten de kernen wordt als goede zaak gezien en het creëren van camperplaatsen in de kernen juist niet.

Reactie gemeente

Het plaatsen van andere logiesvormen dan kampeermiddelen, vindt het gemeentebestuur niet passen in het buitengebied en bij kamperen bij de boer. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 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 juridisch adviseur SAOZ. Daarom stelt de raad voor de omzetting met een apart besluit nog wel mogelijk te maken maar het verzoek te koppelen aan de eis en het bewijs van investeringen in landschappelijke inpassing, kwaliteit, natuur-inclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Reactie gemeente

- De logiesvorm 'tenthuis' heeft betrekking op 'een tent die is voorzien van een demontabele fundering en/of eenvoudige demontabele voorzieningen en bedoeld is om gedurende langere periode op een standplaats aanwezig te laten zijn'. De definitie van tenthuizen wordt voor 'Recreatie Kampeerterreinen' niet verbreed.
- In het buitengebied kunnen alleen kampeermiddelen bij woningen worden geplaatst (geen tenthuizen).
- De toetsing bij een vergunningaanvraag voor kamperen bij de boer wordt als marktconform en werkbaar gezien. Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).
- De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ. De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), om te zetten in besluit rondom een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
b. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
c. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
e. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling';

f. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels
In afwijking van het bepaalde in lid 5.3.1 mogen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, nieuwe zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
c. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid;
d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
e. voor zover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

5.3.6 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 eis van benodigde parkeerplaatsen voor gebruik als woning (conform de Parkeernota) blijft gewoon gelden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

77. Zaaknummer 3334721 - Hoofdweg 106, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener heeft een gemengd agrarisch bedrijf en kamperen bij de boer. De inkomsten uit de camping zijn nodig. Indiener vraagt de drukte in de kernen aan te pakken met een gedegen mobiliteitsplan. Het buitengebied kent geen drukte. Indiener vraagt om het verruimen van de mogelijkheden van recreatie bij de boer, zoals privé-sanitair en ingerichte tenten.

Reactie gemeente

Kampeermiddelen (inclusief campers) blijven mogelijk op terreinen voor kamperen bij de boer. In het parapluplan is de lengtebeperking op caravans vervallen en is toegestaan dat kampeermiddelen langere tijd mogen blijven staan (de zg. ‘vaste kampeermiddelen’). Dat zijn duidelijke stappen naar verruiming.

Een tent of toercaravan kan worden verhuurd, niet een tenthuis (of glamping tent). Het verschil is ook kenmerkend voor de visie van het gemeentebestuur (en de VTKB) op het verschil tussen kamperen bij de boer en kamperen op een recreatiebedrijf: bij kamperen bij de boer is het ondergeschikt en meer basic kamperen en bij de recreatiebedrijven meer luxe kamperen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

78. Zaaknummer 3336542 - Redoute 12, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener geeft aan zich te kunnen vinden in de regels voor kamperen bij de boer, met uitzondering van punt G. Indiener wil graag dat wordt gehandhaafd op het zijn van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Te veel twijfel bestaat bij indiener over voorbeelden elders.

Reactie gemeente

De primaire eis voor het verkrijgen van een vergunning voor kamperen bij de boer is het zijn van een agrarisch bedrijf: dat wil zeggen met de bestemming Agrarisch, met agrarisch grondgebruik, agrarisch erf, het zijn van een agrarisch grondgebonden bedrijf en wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daar is de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit, met actieve handelingen op en rond het bedrijf die daarbij horen, uitgevoerd door de bewoner(s) die ook eigenaar is (zijn) van de gronden.

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

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

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

Voor het kamperen bij de boer is in de totale 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 boerenfamilies 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 deze omschrijving niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de laatste zin in de definitie van reëel agrarisch bedrijf (‘Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf’) te laten vervallen.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
De definitie ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt ‘er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf’.

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

ARTIKEL 1 Begrippen
1.17 reëel agrarisch bedrijf
er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

f. het aantal recreatieve 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

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.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;

c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een

overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m2) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

i. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
j. het aantal recreatieve 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;
k. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
l. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Overgangsrecht beperkt van toepassing

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

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

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

d. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
e. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;

f. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
g. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
h. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
i. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
j. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
k. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

85. Zaaknummer 3336084 - Molenstraat 78, Den Burg

Zienswijze

Indiener legt in aanvulling op de zienswijze 84. uit dat hij een familiesuite met meer dan één kamer aanbiedt voor volwassenen met (maximaal 4) kinderen. Dan is 1 parkeerplaats voldoende in zijn ogen.

Reactie gemeente

De verplichte parkeerplaats per kamer binnen het bestemmingsvlak is gekoppeld aan elke slaapkamer voor logies met ontbijt. Deze eis geldt voor alle nieuwe adressen voor logies met ontbijt, niet voor bestaande legale situaties.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

87. Zaaknummer 3337333 - Wintergroen 8, De Koog

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de parkeereis van 1 plek per kamer voor logies met ontbijt en tegen de teruggang in kamers en 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 maximaal 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;

e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

92. Zaaknummer 3336990 - Maaikeduinweg 10, De Koog

Zienswijze

De vergunningen voor kamperen bij de boer zouden alleen uitgegeven moeten worden aan 100% agrarische kampeerboeren zo stelt indiener. Dus volwaardig agrarische bedrijven waarvoor aan de nieuwe Standaard Opbrengst kan worden getoetst. Dan kunnen gasten ter plekke ondervinden hoe het is om bij een boer te gast te zijn. Gevraagd wordt ook om meer plekken mogelijk te maken.

Reactie gemeente

De primaire eis voor het verkrijgen van een vergunning voor kamperen bij de boer is het zijn van een agrarisch bedrijf: dat wil zeggen met de bestemming Agrarisch, met agrarisch grondgebruik, agrarisch erf, het zijn van een agrarisch grondgebonden bedrijf en wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daar is de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit, met actieve handelingen op en rond het bedrijf die daarbij horen, uitgevoerd door de bewoner(s) die ook eigenaar is (zijn) van de gronden.

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

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

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

Voor het kamperen bij de boer is in de totale 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 boerenfamilies 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 deze omschrijving niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de laatste zin in de definitie van reëel agrarisch bedrijf ('Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf') te laten vervallen.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen
De definitie 'reëel agrarisch bedrijf' is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'.

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

ARTIKEL 1 Begrippen
1.17 reëel agrarisch bedrijf
'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'.

93. Zaaknummer 3336632 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 3, De Koog

Zienswijze

Alpha Advocaten dient namens een B&B in De Koog een zienswijze in. Daarin worden de argumenten gebruikt die ook eerder door het kantoor naar voren zijn gebracht: de financiële gevolgen van de teruggang naar 2 kamers, de onzorgvuldigheid van het proces en dat de overlast van parkeren komt door huishoudens met meer auto's. Aan een planschadeclaim wordt gedacht.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

98. Zaaknummer 3336597 - Gemachtigde namens 4 partijen (Ruijslaan, De Koog)

Zienswijze

Ten Holter/Noordam advocaten dient een zienswijze in namens Hotin Texel BV (Vlaardingen) en 3 bewoners woonachtig aan de Ruijslaan 23, 23a en 23b. Aandeelhouder van Hotin Texel BV is Hoscom, een organisatie waartoe Grand Hotel Opduin behoort, net als Ruijslaan 23, 23a en 23b; de drie B&B Hampton homes tegenover Grand Hotel

Opduin. Elk Hampton home heeft een hoofdbewoner en in elke Hampton home bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt, recent gebouwd op basis van een verleende omgevingsvergunning. Gevraagd wordt het bestaand gebruik te respecteren en geen overgangsrecht te hanteren.

Reactie gemeente

De vergunning is verleend voor de bouw van woningen, niet specifiek voor logies met ontbijt. De eis van ondergeschiktheid bestond al voor en bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen. Daarom gaan wij ervanuit dat naast de eis van ondergeschiktheid ook het maximumaantal per woning te verhuren kamers (3) en het maximumaantal slaapplaatsen (6) als bekend verondersteld mag worden.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;

b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

100. Zaaknummer 3336405 - Watermunt 9, De Koog

Zienswijze

Indiener verhuurt 3 kamers voor 6 personen logies met ontbijt en vraagt, gezien de financiële consequenties, dit recht in stand te houden, eventueel met maatwerk. Indiener beschouwt de drie in 2017 gerenoveerde kamers met badkamer en suite als ondergeschikt. In de straat is altijd voldoende parkeerruimte beschikbaar zo stelt zij. Indiener stelt voor de maximaal 50 m2 te schrappen en het maximum percentage op 40 te stellen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

101. Zaaknummer 3336398 - Vuurtorenweg 27, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener verhuurt sinds 2019 drie kamers voor zes personen logies met ontbijt en vraagt, gezien de financiële consequenties, die mogelijkheid in stand te houden. Duidelijkheid gedurende lange tijd is nodig.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor ten hoogste 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

103. Zaaknummer 3336368 - Negen groepsaccommodaties op Texel

Zienswijze

Indiener dient de zienswijze in namens de groepsaccommodaties Jonkersbergen, de Breemhoeve, De Zilvermeeuw, De Bult, De Triaan, Nieuw Leven, Zwaluwhof, Nieuw Vredestein en Bloem en Bosch. Indiener geeft aan een betaalbare keuze voor groepen te zijn. In de eerste plaats voor schoolklassen en in de vakanties voor familiegroepen. De vraag verandert, de groepsaccommodaties willen daarop in kunnen spelen. Bijvoorbeeld door in vakantie-perioden kampeermiddelen te mogen plaatsen voor leden van de groep die liever in een eigen camper, tent of toercaravan slapen. Eén en ander binnen het totale aantal 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. Het college heeft begrip voor het voorstel om een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties toe te staan, met een gelijkblijvend totaalaantal slaapplaatsen per locatie. Hiertoe wordt een 3-jarige pilot en evaluatie van het gebruik voorgesteld.
- De gemeenteraad heeft aan de ene kant moeite met het plaatsen van kampeermiddelen op een terrein voor ‘Recreatie Verblijfsrecreatieve gebouwen’. Het plaatsen van kampeermiddelen zal het karakter van het terrein (met de noodzakelijke aansluitingen en voorzieningen) veranderen, zeker zonder het afspreken van een maximumaantal kampeermiddelen. In schoolvakanties krijgt het terrein door het plaatsen van kampeermiddelen (en het ontbreken van schoolklassen in de groepsaccommodatie) het karakter van een camping. Dat zorgt niet alleen voor concurrentie voor kampeerterreinen en kamperen bij de boer, maar ook tot een toename van de verkeersbewegingen (individuele gasten gedragen zich immers anders dan groepen). Bovendien is het moeilijk om het aantal daadwerkelijk bezette slaapplaatsen per nacht te controleren.
- Aan de andere kant heeft de gemeenteraad begrip voor de voor Texel zo kenmerkende groepsverblijven. Om het karakter van de zich op de schoolgaande jeugd richtende groepsaccommodaties te behouden, kan een verbreding qua logiesvormen zinvol zijn. Echter wel binnen de bestaande aantallen 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 gedurende 3 jaar wordt voorgesteld om de effecten van het plaatsen van kampeermiddelen te onderzoeken. De pilot is geen onderdeel van dit parapluplan. En moet verder worden uitgewerkt.

- Bij nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van gebouwen en overkappingen zal ook aan de eis van een goede landschappelijke inpassing moeten worden voldaan. De eis van landschappelijke inpassing geldt voor alle locaties met een verblijfsrecreatieve bestemming (en voor kamperen bij de boer). In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'.
- De in het Ontwerp parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met realisatie en instandhouding van een 7 meter brede en minimaal 2 meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1). De voorwaarden zijn in het parapluplan verduidelijkt (5.2). Het behouden en uitbreiden van groen is van belang voor zowel verbetering en vergroting van de biodiversiteit als voor meer schaduw en groter grondoppervlak voor neerslag opname in het kader van klimaatmaatregelen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp paraplu bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de voorwaarde 5.2 anders te formuleren voor een beter kader. En net als bij 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' het geval is, wordt de eis van een aanlegvergunning toegevoegd bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Deze vergunning is nodig voor het kappen van bomen en het verwijderen van heesters en struiken. Hiermee wordt voorkomen dat de aangelegde groenvoorziening later weer verwijderd wordt.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels
Het nieuw- of herbouwen, verbouwen of veranderen van gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

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

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

a. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel;
b. gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel '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) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

105. Zaaknummer 3336358 - Kampeerterrein Woud (Rozendijk 38, Den Burg)

Zienswijze

Familie van indiener exploiteert al sinds 1963 camping 't Woutershok, dat sinds 1 januari jl. de nieuwe naam Kampeerterrein Woud draagt. Die naamswijziging heeft te maken met het beter kunnen inspelen op de vraag. Woud is een terrein zonder 'toeters en bellen' qua voorzieningen maar wel modern en luxe voor kamperen op niveau. De comfortseizoenplaatsen zijn o.a. voorzien van water, riolering en elektra op de plek. Ook biedt Woud luxe ingerichte tenten. Indiener wijst op de daling in vraag naar het traditioneel kamperen, met name in voor- en naseizoen. Oorzaken zijn o.a. stoppende gasten die vanwege de hoge leeftijd niet meer komen.

De nieuwe gast heeft andere behoeftes en wensen. Woud wil een onderscheidend product bieden, ook anders dan kamperen bij de boer dat zich meer op het basic kamperen richt (zoals met een gezamenlijke zienswijze van VTKB en RECRON ook is afgesproken). Indiener vraagt naar mogelijkheden te kunnen inspelen op de vraag naar nieuwe logiesvormen op een kampeerterrein. Elders in het land zijn boomhutten en -tenten, houten boshuisjes en houten tiny houses al erg populair. Indiener denkt zelf aan logiesvormen in de vorm van bijvoorbeeld een dennenappel.

Reactie gemeente

De raad is van mening dat kamperen op 'Recreatie-Kampeerterreinen' niet te veel moet gaan lijken op verblijven op 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen'. Stenen of houten gebouwen passen niet op een kampeerterrein.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

106. Zaaknummer 3336354 - Hotel de 14 Sterren (Smitsweg 4, Den Burg)

Zienswijze

Indiener wijst op de onmogelijkheid om (bij aanpassing of herbouw van het hotel) een 7 meter brede boomsingel te realiseren; daar is geen ruimte voor op het perceel. Bovendien is het weidse uitzicht een kracht die gasten weten te waarderen. Indiener wil er alles aan doen om het hotel in toekomst ook in de landelijke en bosrijke omgeving op te (blijven) laten gaan.

Reactie gemeente

Bij nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van gebouwen en overkappingen zal ook aan de eis van een goede landschappelijke inpassing moeten worden voldaan. De eis van landschappelijke inpassing geldt voor alle locaties met een verblijfsrecreatieve bestemming (en voor kamperen bij de boer). In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: ‘Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen’.

De in het Ontwerp parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing rond het perceel met de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen’, geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1). De voorwaarden onder 5.2 worden verduidelijkt en beter toetsbaar gemaakt. Het behouden en uitbreiden van groen is van belang voor zowel verbetering en vergroting van de biodiversiteit als voor meer schaduw en groter grondoppervlak voor neerslag opname in het kader van klimaatmaatregelen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp paraplu bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de voorwaarde 5.2 anders te formuleren voor een beter kader. En net als bij ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ het geval is, wordt de eis van een aanlegvergunning toegevoegd bij de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen’. Deze vergunning is nodig voor het kappen van bomen en het verwijderen van heesters en struiken. Hiermee wordt voorkomen dat de aangelegde groenvoorziening later weer verwijderd wordt.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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

a. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

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

5.2.1 Bouwregels

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

a. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel;
b. gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

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

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

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

5.2.4 Beoordelingsregels en uitzonderingen
Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader. Het bepaalde in artikel 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
a. de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden en het bebouwingsbeeld;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een voor de betreffende locatie opgesteld inrichtingsplan.

107. Zaaknummer 3336349 - HISWARECRON (Leusden)

Zienswijze

Indiener wijst als belangenbehartiger van ondernemers in de recreatie en watersport op het belang van het TTP, de Actieagenda en de Klankbordgroep. Uit het TTP volgt het paraplu bestemmingsplan. Daarover heeft de organisatie enkele opmerkingen:

- Het begrip ‘tenthuizen’ is te beperkt om te kunnen voldoen aan ontwikkelingen in de kampeermarkt. 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. Berdrijven 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). Het amendement maakt een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).
- De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ. De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), om te zetten in besluit rondom een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

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

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
b. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
k. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
l. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
m. 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';
k. het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
l. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

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

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

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 en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid;
n. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
o. voor zover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

5.3.7 Nadere regels

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

108. Zaaknummer 3337368 - Postweg 163, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener wijst op de onmogelijkheid om te innoveren met het parapluplan. De inkomsten van de camping zijn nodig. Gevraagd wordt daarom uitbreiding van het aantal plekken, ook om het wildkamperen te voorkomen.

Reactie gemeente

In het TTP heeft de raad uitgesproken geen uitbreiding van aantal eenheden bij kamperen bij de boer te willen. Dat is nu het uitgangspunt. De discussie over de toekomst van de landbouw wordt graag met raad, agrariërs en inwoners gevoerd, los van dit parapluplan Verblijfsrecreatie.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

109. Zaaknummer 3337351 - Maaikeduinweg 9 De Koog

Zienswijze

Indiener ziet graag mensen komen voor rust en ruimte en is tegen het kunnen verplaatsen van 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

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 boerenfamilies 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.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

111. Zaaknummer 3337324 - Kogerstraat 120, Den Burg

Zienswijze

Indiener heeft een B&B met voldoende parkeerplekken en vindt niet dat zij voor meer drukte zorgen. Gasten gebruiken vaak de fiets of gaan lopen. Indiener pleit voor het behouden van de regels met maximaal 3 kamers mits je voldoende parkeerplek hebt voor je gasten en jezelf en ook ontbijt aanbiedt.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

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

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 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

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 recreatiebestemming) niet langer toegestaan in de bedrijfswoning.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

113. Zaaknummer 3337413 - Vakantiepark De Koorn-aar (Grensweg 388, Den Burg)

Zienswijze

Indiener vindt namens de 5 eigenaren van het bijna 50 jaar oude Texelse familiebedrijf dat het parapluplan het onmogelijk maakt om duurzaam te ondernemen. Indiener wil op de vraag van vakantiegangers kunnen inspelen. Net zoals dit in 2013 in het bestemmingsplan Buitengebied bedoeld is. De omzetting naar vakantiehuizen zorgt juist voor minder drukte en meer spreiding daarvan.

Indiener pleit ervoor de omzetting mogelijk te houden zodat binnen 3 jaar geen overhaaste beslissingen te hoeven worden genomen. Het bedrijf is in de afgelopen decennia juist rustig met de tijd meegegaan. Snelheid is niet goed voor de kwaliteit en moeilijk vanwege de lopende financieringen (los van de moeilijkheden om op het stroomnetwerk te worden aangesloten).

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ.

De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), met een nieuw besluit om te zetten in een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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

a. de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
b. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
c. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
e. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling';
f. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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

p. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
q. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
r. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid;
s. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
t. voor zover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

5.3.8 Nadere regels

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

114. Zaaknummer 3337363- (geen adres)

Zienswijze

Indiener heeft een B&B met voldoende parkeerplekken en ziet geen overlast door B&B's of haar gasten. Hij wil graag dat de gemeente B&B's controleert die niet aan de eisen voldoen en pleit voor behoud van de rechten van met 3 kamers voor logies met ontbijt.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor ten hoogste 6 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:

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

6.1.1

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 'een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt'.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;

d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve 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

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) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

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

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer’;

6.1.1
Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:
a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
b. het aantal recreatieve 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 paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt’.

6.1.1.

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

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 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

3. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen van de regels uit het Ontwerp paraplu bestemmingsplan betreffen vooral kleine tekstuele aanpassingen zonder verandering van betekenis.

Ambtshalve wijziging 1
Definitie 1.7 caravan was in het Ontwerp plan
'een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen, welke ingevolge het wegenverkeersreglement mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (toercaravan)';

Definitie 1.7 caravan is in het 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 2
Definitie 1.11 ondergeschikt was in het Ontwerp plan
'In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan en gerelateerd aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan;

Definitie 1.11 ondergeschikt is in het paraplu plan
'In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan';

Ambtshalve wijziging 3
Definitie 1.17 vast kampeermiddel was in het Ontwerp plan
'een kampeermiddel, welke bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven staan en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken';

Definitie 1.17 vast kampeermiddel is in het paraplu plan
'een kampeermiddel bedoeld om duurzaam ter plaatse te blijven staan en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken';

Ambtshalve wijziging 4
Definitie 1.17 zomerhuis was in het Ontwerp plan
'een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben'.

Definitie 1.71 zomerhuis is in het paraplu plan
'een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie'.

Ambtshalve wijziging 5
Artikel 2.b was in het Ontwerp plan
'De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen'.

Artikel 2.b is in het paraplu plan
'De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de in de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen'.

Ambtshalve wijziging 6
Artikel 2.c is nieuw in het paraplu plan
'De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven..

Ambtshalve wijziging 7
Artikel 3.1.1.h was in het Ontwerp plan
‘de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten, zowel in financieel opzicht als naar aard en uiterlijke verschijningsvorm’;

Artikel 3.1.1.h is in het paraplu plan
‘de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten’;

Ambtshalve wijziging 8
Artikel 4.1.1 was in het Ontwerp plan
‘Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 9 lid 7.6 sub c het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten’;

Artikel 4.1.1 is in het paraplu plan
‘Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 9 lid 6 sub c het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten’;

Ambtshalve wijziging 9
Artikel 5.2.1 was in het Ontwerp plan
‘Het nieuw- of herbouwen, verbouwen of veranderen van gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden’;

Artikel 5.2.1 is in het paraplu plan
‘Onverminderd de bestaande bouwregels, is het nieuw- of herbouwen, verbouwen of veranderen van gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden’;

Ambtshalve wijziging 10
Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen in het Ontwerp plan
Is geactualiseerd met de sinds de ter inzage legging vastgestelde bestemmingsplannen.