



bestemmingsplan

Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Texel

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	18-12-2024
IMRO IDN	NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01
PROJECT	Paraplubestemming Verblijfsrecreatie
PROJECTLEIDER	Jan-Jacob Posthumus
OPDRACHTGEVER	Gemeente Texel
PROJECTNUMMER	20211669
AUTEUR	Rho Adviseurs
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.


Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Planvorm	6
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleid	8
Hoofdstuk 3	Wijzigingen verblijfsrecreatie	9
3.1	Inpassing bij omzetting	9
3.2	Stolpen	11
3.3	Logies met ontbijt	12
3.4	Kamperen bij de boer	14
3.5	Pipowagens	17
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	19
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21
Bijlagen toelichting		25
Bijlage 1	Nota van Zienswijzen	27
Vaststellingsbesluit		127
Regels		130
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	131
Artikel 1	Begrippen	131
Artikel 2	Toepassingsregels	134
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	135
Artikel 3	Agrarisch	135

Artikel 4	Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf	138
Artikel 5	Recreatie - Verblijfsrecreatie	139
Artikel 6	Wonen	142
Hoofdstuk 3	Algemene regels	144
Artikel 7	Anti-dubbelregel	144
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	145
Artikel 8	Overgangsrecht	145
Artikel 9	Slotregel	146
Bijlagen regels		147
Bijlage 1	Lijst met van toepassing zijnde plannen	149



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van de vaststelling van het 'Toeristisch Toekomstplan, Texel in balans, naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland' (hierna: TTP) op 22 september 2021, wil de gemeente Texel de relevante regels en begrippen in de bestaande bestemmingsplannen in een paraplubestemmingsplan herzien en vaststellen.

1.2 Planvorm

Dit bestemmingplan betreft een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen (regels en verbeelding) van kracht. Dit maakt het dus mogelijk om met één bestemmingsplan alle bestemmingsplannen aan te vullen of aan te passen waarvoor dit noodzakelijk is. Voorliggend paraplubestemmingsplan is daarmee een aanvullende en deels vervangende regeling over het specifieke onderwerp verblijfsrecreatie en herzielt de bestaande bestemmingsplannen partieel.

1.3 Plangebied

Het voorliggende paraplubestemmingsplan geldt voor de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Texel. Het plangebied is met een rode lijn weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In bijlage 1 bij de regels is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen waarop dit paraplubestemmingsplan betrekking heeft.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de onderdelen die worden herzien. In hoofdstuk 4 komt de juridische regeling van dit plan aan de orde en in hoofdstuk 5 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uitgewerkt. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan een partiële herziening betreft, wordt niet ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Deze aspecten zijn reeds uitgewerkt in de moederplannen en/of reparatieplannen.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

Het beleid voor het plangebied op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau is uitgewerkt in de moederplannen en/of reparatieplannen. In dit hoofdstuk wordt alleen ingegaan op het actuele gemeentelijk beleid dat van toepassing is op verblijfsrecreatie.

Toeristisch Toekomstplan Texel

Op 22 september 2021 is het 'Toeristisch Toekomstplan - Texel in balans, naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland' (TTP) vastgesteld door de gemeenteraad van Texel. Het TTP is een nieuwe toeristische visie voor Texel. De ambitie zoals genoemd in het TTP is: *'Texel als authentiek, duurzaam en gastvrij eiland. Voor 2030 streven we naar toerisme en recreatie dat waarde toevoegt en onderscheidend is voor de Texelse samenleving. Texel heeft haar geliefde karakter, met haar eigen identiteit en uniciteit, behouden en zelfs duurzaam verbeterd. Texel is een fijn eiland waar het heerlijk is om te wonen, te werken en gastvrij bezoekers te ontvangen.'*

Om deze ambitie te realiseren zijn de volgende 6 strategische pijlers opgesteld:

1. Stel het landschap met haar authentieke elementen centraal
2. Houd elk Texels dorp uniek, leefbaar en vitaal
3. Creëer bewust en waardevol bezoek
4. Stimuleer gastvrij en toekomstbestendig ondernemerschap
5. Stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving
6. Wees duurzaam in woorden en daden

In de visie zijn per pijler adviezen opgesteld. Om het beleid te concretiseren zijn actiepunten geformuleerd, waaronder het opstellen van een paraplubestemmingsplan voor verblijfsrecreatie.

In dit paraplubestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de juridische wijzigingen naar aanleiding van het TTP.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen verblijfsrecreatie

3.1 Inpassing bij omzetting

Huidige situatie

Bij de laatste actualisaties van de bestemmingsplannen vanaf 2013 was het uitgangspunt zoveel mogelijk vrijheid en flexibiliteit aan de ondernemers te laten, waarbij zo weinig mogelijk administratieve lasten in de vorm van planologische procedures op hun schouders werden gelegd. Om die reden is ervoor gekozen om wel regels en voorwaarden op te nemen over de uitstraling aan de buitenkant van de recreatieterreinen, maar zo weinig mogelijk te regelen over de binnenkant van de terreinen. De ondernemers weten immers beter dan de gemeente welke kwaliteit hun bezoekers wensen en zij moeten daar snel op kunnen inspelen.

Op de terreinen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' van de bestemmingsplannen *Buitengebied Texel 2013* en de kernen is daarom bij recht omzetting van bijvoorbeeld kampeerplaatsen naar zomerhuizen en/of familiehuizen mogelijk. Hiervoor hoeft geen planologische procedure te worden gevoerd. Er is - als het niet onder de vergunningvrije regeling valt - alleen een omgevingsvergunning nodig. Indien een zomerhuis aan de bouwregels voldoet moet deze worden verleend. Er is daarmee geen ruimtelijk toetsingskader om standplaatsen voor kampeermiddelen om te zetten naar zomerhuizen en/of familiehuizen die een goede landschappelijke inpassing/terreininpassing borgen. Hierdoor kan een bestaand verblijfsrecreatief terrein in principe zonder voorwaarden worden omgezet naar een zomerhuizenterrein. Door deze omzettingmogelijkheid is er kans op meer verstening zonder dat er sprake is van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Om die reden bestaat de wens om toch een toetsmoment vooraf te hebben voordat omzetting naar zomerhuizen en andere permanent aanwezige en/of gebouwde recreatieve verblijven (stacaravans, chalets, blokhutten, zomerhuizen en familiehuizen) plaatsvindt.

Op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is het niet mogelijk om de kampeerplaatsen om te zetten naar stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen of familiehuizen. Bij het kamperen bij de boer ook niet. Hierdoor blijft het aanbod van kampeerplaatsen gewaarborgd en blijft ongeveer 25% van de geregistreerde slaapplaatsen bestemd voor kampeermiddelen.

In de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bestemmingsplan Buitengebied en een aantal komplannen) is een uitwisselbaarheid toegestaan van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, groepsverblijven en complexen van recreatieappartementen. Daar waar nu bijvoorbeeld een hotel aanwezig is, kan dat hotel ook omgezet worden naar recreatieappartementen. Bij een omzetting en verandering van de gebouwen vindt geen toetsing in het kader van landschappelijke inpassing of terreininpassing plaats. Voor verblijfsrecreatieve gebouwen geldt alleen bij vergroting en/of aanpassing van de gebouwen een toetsmoment.

Toeristisch Toekomstplan

Gezien alle ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector, maar ook in de snel veranderende markt om ons heen, is het advies in het TTP vooraf een toetsmoment in te bouwen bij 'verblijfsrecreatieve terreinen', met als toetsingscriterium bij de aanvraag omgevingsvergunning dat aan een goede landschappelijke inpassing wordt

voldaan.

Dit moet ook ingevoerd worden bij 'verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodaties naar hotels). Zo kunnen ondernemers nog steeds door ontwikkelen op hun terrein, maar is een extra controle ingebouwd. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' die leidt tot (in pandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn daarom in het parapluplan aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

Doel

Het doel is zicht en controle houden op de ruimtelijke inpassing bij omzetting van kampeerplaatsen naar stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen en omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen, zonder de huidige ontwikkelmogelijkheden voor eigenaren/exploitanten (te veel) te beperken. Op die manier wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

Middel


Omdat recreatieve verblijven, zoals bijvoorbeeld stacaravans/chalets, blokhutten en zomerhuizen, bij recht binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan en deze voor de bouwactiviteit vergunningvrij kunnen worden opgericht (tot 70 m² en 5 meter hoog) is voor het omzetten van kampeermiddelen naar gebouwde recreatieve verblijven (chalets, blokhutten, zomerhuizen en familiehuizen) en stacaravans gekozen om dit te sturen via een afwijking van de bouwregels. Hierdoor is voor alle nieuwe bouwwerken, ook die voor 'bouwen' vergunningvrij zijn, een omgevingsvergunning vereist. Op deze wijze kan namelijk getoetst worden of de landschappelijke en ruimtelijke inpassing voldoende is.

Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' die leidt tot (in pandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn eveneens aanvullende regels opgenomen, waarmee kan worden getoetst of de bouw goed landschappelijk wordt ingepast en/of past in het bebouwingsbeeld. Daarvoor is vereist dat bij iedere aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingsplan wordt aangeleverd.

Aanvullend is er een vergunningplicht ingevoerd (activiteit werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uitvoeren). Deze vergunningplicht met de beoordelingscriteria is identiek aan het vergunningstelsel dat al was opgenomen in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen'. Hiermee wordt geborgd dat de aanleg conform een eerder goedgekeurd inrichtingsplan ook zoveel mogelijk in stand blijft. Althans, hier in ieder geval een toetsmoment kan zijn bij wijzigingen.

Toetsingscriteria

Voldaan moet worden aan de bestaande voorwaarden voor plaatsingsdichtheid, normtelling en het maximum aantal recreatieve slaapplekken in het bestemmingsvlak zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' aangegeven dat het terrein goed landschappelijk wordt ingepast en wordt afgeschermd door een boomsingel van tenminste 7 meter breed. Het doel van de strook beplanting bestaande uit meerdere rijen bomen en struiken is het bieden van een visuele afscheiding en dus het garanderen van voldoende dichtheid zodat je er niet doorheen kunt kijken. Dit vraagt regelmatig onderhoud zodat aan de eis van minimaal 7 meter breed en minimaal 2 meter hoog kan worden voldaan.



Daarnaast moet het goed ingepast zijn in het bebouwingsbeeld en mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en - indien van toepassing - gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Verder is voor het buitengebied het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' van toepassing. Zo nodig wordt een anterieure overeenkomst gemaakt zodat conform afspraken uitgevoerd en in stand gehouden wordt.

3.2 Stolpen

Huidige situatie

In de agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan *Buitengebied* is een regeling opgenomen voor het maken van recreatieappartementen in stolpen. Doel van deze regeling is om agrariërs de mogelijkheid te bieden om de monumentale stolp te behouden, zodat het landschappelijke beeld in het Texelse Buitengebied met zijn vele stolpkappen niet verloren gaat. Vaak is de stolp niet meer functioneel en kan deze daardoor een sta-in-de-weg zijn op een agrarisch bedrijf. Bovendien is een stolp duur in onderhoud. Omdat in de praktijk geregeld bleek dat een monumentale stolp er te slecht aan toe was om op te knappen, is destijds toegevoegd dat een monumentale stolp met een agrarische bedrijfsbestemming ook vervangen mag worden door een nieuwgebouwde stolp. Er mogen - via een afwijkingsbevoegdheid - maximaal vier appartementen in een stolp worden gerealiseerd. In de praktijk worden daarom bijna altijd 4 appartementen in de stolp gerealiseerd. Dit levert namelijk de meeste verhuuropbrengsten op. Het blijkt dat dit niet alleen meer verkeersbewegingen in het landelijk gebied oplevert maar ook dat dit het uiterlijk van de stolp in verregaande mate aantast in de gevels, vorm en kap. De appartementen hebben een bepaalde mate van daglichttoetreding nodig, waardoor er vaak dakkapellen, grote dakramen en repeterende dubbele openslaande deuren in komen. Dit tast het authentieke uiterlijk eigenlijk te veel aan om nog te kunnen spreken van een verantwoord cultuurhistorisch beeld.

Ook hebben nieuwe stolpen een afwijkend uiterlijk omdat voldaan moet worden aan de huidige bouwregelgeving. Met bijvoorbeeld een hogere goot en hogere deuren, waardoor het niet meer lijkt op een cultuurhistorisch verantwoorde Noord-Hollandse stolp.

Het oorspronkelijke doel van de regeling was het behoud van oude, monumentale stolpen met een agrarische bedrijfsbestemming. Met het afbreken van de oude stolp voor het maken van een nieuwe (met meer ruimte zodat er vier appartementen in passen) schiet de regeling in de praktijk haar doel voorbij.

Het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaapplekken voor 3 respectievelijk 4 recreatie-appartementen is alleen toegestaan voor in het verleden vergunde situaties.


Toeristisch Toekomstplan

In het TTP wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief geadviseerd om de afwijkingsmogelijkheid voor het maximum aantal appartementen per stolp terug te brengen naar 2. Bovendien wordt geadviseerd dit alleen toe te staan bij oude stolpen met een monumentale status, zodat de appartementen op de begane grond gemaakt kunnen worden en de authentieke kapvorm onaangetast kan blijven.

Doel

Het doel van de stolpenregeling is enerzijds het cultuurhistorische karakter van de monumentale stolpen te behouden en anderzijds de groei in slaapplekken op Texel te beperken.

Middel



In dit paraplubestemmingsplan wordt de mogelijkheid om 4 recreatie-appartementen in een stolp te realiseren teruggebracht naar 2. Bovendien mogen appartementen alleen nog worden gerealiseerd in monumentale stolpen met een agrarische bestemming.

3.3 Logies met ontbijt

Huidige situatie

Logies met ontbijt (B&B) was van oudsher een 'gebruik' en is op Texel ook op die manier ontstaan. Pas in de actualisatie van bestemmingsplannen na 2013 is voor het eerst juridisch vastgelegd dat dit bij recht mogelijk is. Planologisch zijn de particuliere slaappleaatsen bij logies met ontbijt niet bestemd (op enkele uitzonderingen na). Logies met ontbijt is bij recht toegestaan. Er is een meldplicht op basis van de verordening toeristenbelasting en een registratieplicht op grond van de huisvestingsverordening, maar slaappleaatsen worden niet meegenomen in de totale telling van het recreatieve slaappleaatsen registratiesysteem. Voor veel mensen is het aanbieden van logies met ontbijt een belangrijke bron van (neven)inkomsten. Aan de andere kant is een tendens waar te nemen dat logies met ontbijt-adressen steeds luxer worden en de inkomsten uit logies met ontbijt bijna een hoofdkomen zijn geworden. Mede door de ontwikkelingen in de vraag beperkt deze logiesvorm zich niet meer tot het hoogseizoen, maar heeft het zich ontwikkeld tot een grootschalige logiesvorm die jaarrond wordt gebruikt. Dit leidt veelal tot meer drukte in de woongebieden met (geluids)overlast en parkeerdruk. Daarnaast worden veelal ruimere bouwmogelijkheden van woonhuizen benut om logies met ontbijt aan te bieden. Er is een ongelijk speelveld met professionele aanbieders van toeristische accommodaties ontstaan die aan allerlei eisen moeten voldoen.

Toeristisch Toekomstplan

In het TTP wordt aangegeven dat de term 'ondergeschiktheid' duidelijker moet worden gedefinieerd. In het TTP wordt de huidige situatie geschetst en aangegeven dat er duidelijkheid moet komen over definities als ondergeschiktheid en het begrip 'in de woning'. Er moet regelgeving komen met heldere, handhaafbare, toetsingscriteria voor logies met ontbijt.

Doel

Het doel is om met eenduidige regelgeving, die controleerbaar en handhaafbaar is, logies met ontbijt aan te bieden. De woonfunctie in de woongebieden is belangrijk voor de leefbaarheid. De logiesvorm is altijd ondergeschikt aan de woonfunctie. Logies met ontbijt onderscheidt zich van andere verblijfsrecreatie, doordat vereist wordt dat de logiesvorm geïntegreerd is in de woning.

Het kerndoel van de regeling is dat de bewoner van een permanente woning niet meer in gebruik zijnde slaapkamers mag aanbieden voor logies met ontbijt dan binnen de regels in het plan. Door de regeling kan een betaalbare logiesvorm worden aangeboden aan een doelgroep die op Texel welkom is. Inwoners van Texel mogen zo (met deze nevenfunctie) van het toerisme profiteren. Vanaf de jaren zestig verhuurde een deel van de inwoners zijn woonhuis aan gasten, terwijl men zelf in de schuur achter het huis verbleef. Een andere vorm was dat men zelf nog wel in het woonhuis bleef maar enkele kamers verhuurde: de logies met ontbijt-vorm.

Nu geldt al tientallen jaren een verbod op recreatieve verhuur van de totale permanente woning. Dus ook de variant waarin alle kamers aan meerdere toeristen worden verhuurd. Logies met ontbijt werd tot 2003 als ongeschreven recht vallend onder de woonbestemming geaccepteerd. In 2003 werd een regeling in de beleidsnota toerisme opgenomen. In 2013 is het op basis van toen geldende jurisprudentie als recht in

bestemmingsplannen opgenomen. Diverse ontwikkelingen hebben geleid tot de wens deze regels nu aan te passen, dan wel aan te scherpen.

Middel

Op basis van de zienswijzen, planschade-adviezen en ambtelijke beoordeling zijn de regels duidelijker gemaakt, ook met het oog op de handhaving. En, afgezien wordt om alle bestaande logies met ontbijt situaties over 3 jaar te laten voldoen aan het bestemmingsplan zoals in het ontwerpplan was aangegeven. In plaats daarvan kunnen alle bestaande situaties die voldoen aan alle huidige voorwaarden in de vigerende bestemmingsplannen, het gebruik onder die voorwaarden voortzetten.

Voor nieuwe situaties gaan nieuwe regels gelden. Iedereen die na inwerkintreding van dit bestemmingsplan start met logies met ontbijt moet dan voldoen aan de nieuwe regels. Dit wordt hierna toegelicht.

Door de definiëring van begrippen in artikel 1 en het opnemen van meetbare en handhaafbare criteria in artikel 6 lid 6.1.1 in dit bestemmingsplan wordt duidelijk aan welke voorwaarden het aanbieden van logies met ontbijt moet voldoen.

1. Er mogen maximaal 4 slaapplekken in maximaal 2 slaapkamers worden aangeboden.
2. Er moet minimaal 1 parkeerplaats per slaapkamer voor logies met ontbijt in het eigen bestemmingsvlak toegevoegd worden.
3. De oppervlakte die benut mag worden voor logies met ontbijt is maximaal 30% van het gebruiksoppervlak van de woning tot maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning. De gebruiksoppervlakte wordt gemeten zoals dat in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is aangegeven. De oppervlakte wordt gemeten zoals dat in de meetvoorschriften van de bestemmingsplannen is aangegeven. Bij het gebruiksoppervlak telt elke ruimte per verdieping mee. Bij oppervlak wordt de footprint op de onderliggende grond gemeten. Sanitaire voorzieningen die exclusief bij de kamer horen worden meegerekend, gedeelde voorzieningen niet.

Algemene uitgangspunten

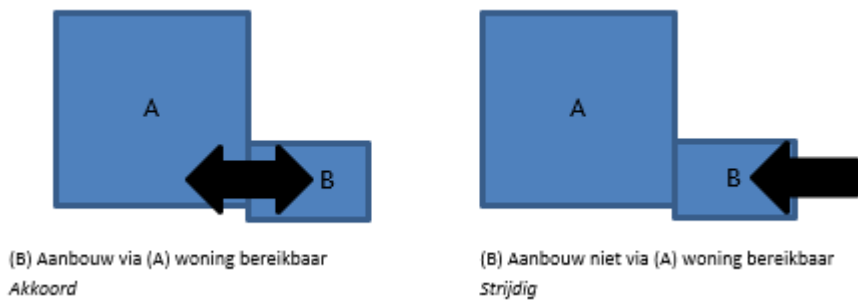
Logies met ontbijt aanbieden vanuit een woning die permanent wordt bewoond

- a. De hoofdbewoner moet ingeschreven staan in de Basisregistratie personen (BRP).
- b. De woning moet ook daadwerkelijk als permanente woning worden gebruikt.
- c. De logies met ontbijtfunctie moet in de woning zitten of in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk waarin een woonfunctie is ondergebracht. Dus is de logies met ontbijtfunctie binnendoor bereikbaar, een eenheid vormend met de woning.
- d. De logies met ontbijtfunctie mag niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de woning aanwezig zijn.

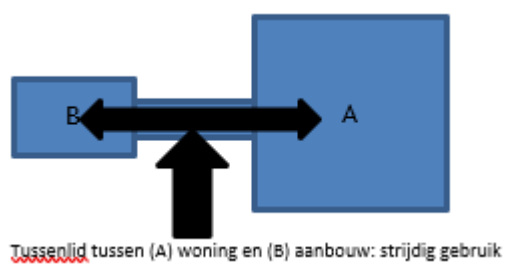
Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie

- a. Door de aard van de activiteiten en de omvang c.q. schaalgrootte onderscheidt logies met ontbijt zich van een pension, hotel of andere verblijfsrecreatieve accommodatie. Het mag geen zelfstandige eenheid zijn.
- b. Bewust wordt in de definitie de term (slaap)kamer gehanteerd. Een slaapkamer is een ruimte met 1 of 2 bedden en eventueel enkele stoelen en een televisie maar zonder faciliteiten die niet specifiek zijn voor een slaapkamer. Een volledige keukenvoorziening met gasfornuis is daarom niet toegestaan. Een kitchenette en een tafelmodel-koelkast zijn wel toegestaan. Verwezen wordt naar de definities in de bestemmingsplannen.

- c. Het gaat om één slaapkamer. Een combinatie van meerdere ruimtes, bijvoorbeeld een slaapkamer met woon- of verblijfsvertrek, kan niet worden gezien als een kamer voor logies met ontbijt. Een combinatie van meerdere ruimtes moet worden gezien als een recreatie-apartement en is strijdig in de woonfunctie.
- d. Een badkamer met toilet in of bij de slaapkamer is toegestaan en wordt passend geacht bij de woonfunctie.
- e. De slaapkamers moeten in ieder geval vanuit de woning/wooneenheid bereikbaar zijn en van die woning/wooneenheid deel uitmaken. Wanneer de kamer uitsluitend een eigen zelfstandige ingang voor een logies met ontbijt kamer heeft is dat niet toegestaan, omdat daardoor een zelfstandige eenheid ontstaat. Dit betekent dat als slaapkamers zijn gesitueerd in een (B) aangebouwd bijbehorend bouwwerk deze alleen voor logies met ontbijt mogen worden gebruikt als deze in ieder geval toegankelijk zijn vanuit de (A) woning.



- f. Een situatie waarbij er een gezamenlijke toegangsruimte aanwezig is, die enerzijds toegang geeft tot de (A) woning en anderzijds tot het (B) aangebouwde bijbehorend bouwwerk wordt geacht een zelfstandige eenheid te zijn en voldoet niet aan de regels.




3.4 Kamperen bij de boer

Achtergrond

Bij het maken van de regeling voor het kamperen bij de boer, ruim dertig jaar geleden, was het uitgangspunt dat het in sommige agrarische sectoren lastig was om te blijven boeren, omdat het inkomen laag en onzeker was. Of omdat er geen bedrijfsopvolger was, maar de agrariër nog wel kleinschaliger wilde blijven boeren, bijvoorbeeld door ook aan landschapsbeheer te doen. Juist het voortbestaan van deze agrarische bedrijven, zo was toen het oordeel (en ook nu nog), was belangrijk voor de instandhouding van het Texelse landschap. En voor de gast is het leuk om het agrarisch bedrijf van dichtbij mee te maken.

Huidige situatie

De oorspronkelijke bedoeling was dat de kampeerplaatsen voor het kamperen bij de boer, bezet zouden worden door toeristen die hun eigen kampeermiddel (tent, toercaravan of camper) meenemen. In de praktijk worden



ook kampeermiddelen vast geplaatst door de exploitant voor een langere periode. Dit kan gaan om een caravan of tent, maar ook om pipowagens. Zo ontstaan seizoenplaatsen op de zogenaamde boerencampings. Bovendien zijn de pipowagens niet toegestaan.

Kamperen bij de boer werkt met vergunningen op basis van het bestemmingsplan *Buitengebied Texel 2013* (binnenplanse afwijking). De vergunning wordt voor een periode van vijf jaar verleend. Sommige plekken zijn uitgezonderd om landschappelijke redenen of vanwege de leefbaarheid, zoals op de Hoge Berg, in de kernen en aan de dorpsranden.

Er zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Na 31 oktober moet het terrein weer leeg zijn.

Andere voorwaarden:

- er moet een agrarisch bedrijf zijn (ten minste de omvang van een reëel agrarisch bedrijf);
- er moet een agrarische bedrijfswoning zijn;
- de recreatie-activiteiten zijn ondergeschikt aan de agrarische activiteiten;
- de kampeerplek moet goed landschappelijk ingepast zijn met een afscherpende windsingel van minimaal 5 meter breed en minimaal 2 meter hoog;
- toercaravans (zonder de dissel) mogen niet langer zijn dan 6,5 meter.

Toeristisch Toekomstplan

In het TTP wordt geconcludeerd dat het kamperen bij de boer voorziet in een behoefte voor zowel de agrariër als de bezoeker. Het doet ook recht aan de inkomensondersteuning die agrariërs nodig hebben. Het biedt aanbod in het goedkopere segment en is voor een bepaalde doelgroep aantrekkelijk. Het kamperen bij de boer is uitgegroeid tot een volwaardig en aanvullend aanbod in de toeristische verblijfsrecreatie op Texel.

Doel

Het kamperen bij de boer is alleen toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf dat daadwerkelijk in bedrijf is. Bovendien is het bij het kamperen bij de boer de bedoeling dat alleen kampeermiddelen en vaste kampeermiddelen worden gebruikt gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober.


Middel

Er moet daadwerkelijk sprake van een reëel agrarisch bedrijf zijn voor het toestaan van kamperen bij de boer. Indien hiervan geen sprake (meer) is en/of de bestemming wordt gewijzigd naar bijvoorbeeld 'Wonen - Vab' of 'Bedrijf - Vab' dan vervalt daarmee ook de mogelijkheid voor het toestaan van kamperen bij de boer.

Beoordeling bij vergunningverlening

De toets of een agrarisch bedrijf wel minimaal een reëel agrarisch bedrijf is, wordt gedaan op basis van de landelijk geaccepteerde en meest recente methodiek van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, zo nodig aangevuld met andere documenten. Op die manier komt een hobbyboer of verpachter niet in aanmerking voor kamperen bij de boer. Voor meer duidelijkheid is de definitie van reëel agrarisch bedrijf aangepast: de toevoeging '*Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf*' vervalt.

Kamperen bij de boer kan alleen met een omgevingsvergunning. Deze vergunning wordt doorgaans verleend voor vijf jaren. Bij het aanvragen van de vergunning wordt gevraagd om de *Gecombineerde Opgaven* van het



voorgaande jaar aan te leveren. Deze gegevens moeten agrariërs jaarlijks aanleveren bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De gecombineerde opgaven worden vervolgens ingevoerd in een rekenmodel van de Wageningen Universiteit. Dit model gaat uit van een indeling van bedrijfstypes volgens de NSO-typing. Hiermee kan vervolgens de *Standaardopbrengst (SO)*, de *Standaard verdien capaciteit (SVC)* en de *grootteklasse* van het bedrijf worden bepaald. De uitkomst hiervan wordt gebruikt om te bepalen of sprake is van een *reëel agrarisch bedrijf*. Dat lukt bij vrijwel alle aanvragen op deze wijze.

Als de uitkomst van de hiervoor genoemde toets onvoldoende duidelijkheid oplevert, dan kan aanvullende informatie worden gevraagd. Dat geldt ook voor de uitzonderlijke gevallen dat er geen Gecombineerde Opgave hoeft te worden gedaan of het model niet voorziet in een specifieke activiteit. Dan nog kan er namelijk nog steeds sprake zijn van een agrarisch bedrijf als bedoeld in het bestemmingsplan. Aanvullende informatie die gevraagd en gebruikt kan worden voor de beoordeling zijn bijvoorbeeld gegevens uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel of een (financieel) jaarverslag.

Het is niet nodig dat verder te specificeren in het bestemmingsplan of beleidsregels. De Algemene wet bestuursrecht geeft een (toereikende) grondslag om informatie op te vragen die nodig is om een aanvraag te beoordelen.

Na afloop van de termijn van de omgevingsvergunning moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Deze wordt dan weer volledig getoetst. Als dan geen sprake meer is van een reëel agrarisch bedrijf, dan is de beleidslijn dat een afbouwperiode van maximaal drie jaren wordt gegeven, waarna het kamperen bij de boer moet zijn beëindigd.

Wijzigen reëel agrarisch bedrijf


Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft **en** (in plaats van en/of) een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.

Het wettelijk minimuminkomen wordt beschouwd als een redelijk inkomen. De helft hiervan is nodig om als reëel agrarisch bedrijf aangemerkt te kunnen worden.

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

(Vast) kampeermiddel

Een kampeermiddel (tent, caravan, e.d.) die tot doel heeft langere tijd op een vaste plek te blijven staan wordt tevens een bouwwerk. In de huidige bestemmingsplannen kan dat in strijd komen met de gebruiksregels



wanneer het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatie als strijdig is aangemerkt. Een kampeermiddel dat langere tijd (bijvoorbeeld een seizoen) op een standplaats voor een kampeermiddel blijft staan stuit niet op bezwaren en kan worden toegestaan. Om dit juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' opgenomen. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper en pipowagen, zie onder) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissels, is geschrapt. De kampeermiddelen zijn tegenwoordig groter, deze regel is achterhaald.

Een stacaravan/chalet, en een tenthuis worden niet als een kampeermiddel beschouwd en zijn dus niet mogelijk bij het kamperen bij de boer.

3.5 Pipowagens

Toeristisch Toekomstplan

Over pipowagens wordt in het TTP niet gesproken. De raad heeft zich, in de eerste en tweede commissievergadering ter bespreking van de Nota van Zienswijzen en het Parapluplan, over de pipowagens echter duidelijk uitgesproken: aan de onzekere positie rondom pipowagens moet een eind komen.

Huidige situatie

In het Ontwerp Parapluplan staat het duidelijk: een pipowagen is geen kampeermiddel. Zo is het ook op basis van de huidige bestemmingsplannen uitgelegd. Vanuit die hoedanigheid is de afgelopen jaren ook gehandhaafd. Uit onderzoek van toezichthouders in 2022 is gebleken dat er aantal situaties zijn waar 'pipowagens' staan. Sommige zullen voldoen aan de nieuwe regeling, sommige niet.

Doel


In de afgelopen jaren was de status van een pipowagen onzeker. Uit de raadsvragen en uiteindelijk moties van 10 juli 2024 bleek dat de raad van mening was, ongeacht het aantal bestaande pipowagens nu en hun status, dat duidelijkheid nodig is.

Middel

Op 10 juli 2024 zijn 2 moties aangenomen rondom pipowagens ('Een pipowagen is ook een kampeermiddel' en 'Huidige pipowagens toe staan'). In de motie 'Huidige pipowagens toestaan' wordt het college opgeroepen 'de nu geconstateerde pipowagens toe te staan via een persoonsgebonden uitsterfregeling, waarbij geldt dat ze niet vervangen mogen worden (dan stopt het recht)'. De motie 'Een pipowagen is ook een kampeermiddel' gaat veel verder. Daardoor wordt een pipowagen overal toegestaan waar kampeermiddelen zijn toegestaan, ongeacht een maximum aantal (behalve die van het aantal slaapplekken). Dus bij kamperen bij boer, Recreatie - Kampeerterrein, Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen en bij woningen in het buitengebied.

Deze motie is verwerkt in de planregels. Dit door een wijziging van de definitie van kampeermiddel en een toevoeging van een definitie 'pipowagen'. Voor eerder geconstateerde 'pipowagens' die niet aan de nieuwe regels voldoen wordt een regeling getroffen om te voldoen aan de motie.

Een pipowagen is een bijzondere vorm van een 'vast' kampeermiddel. Hiervoor is een aparte begripsbepaling opgenomen in het plan, om te garanderen dat het ook echt om een pipowagen gaat. Zo zijn het materiaalgebruik, de maximale afmetingen en het hebben van functionele wielen waarmee de wagen vervoerd



kan worden over de weg in de begripsbepaling beschreven. Daarnaast is bepaald dat er 1 pipowagen per bestemmingsvlak geplaatst mag zijn, zodat er niet een situatie ontstaat dat een heel terrein wordt volgeplaatst met pipowagens. De ruimtelijke uitstraling daarvan is niet aanvaardbaar. Het moet een 'bijzonderheid' blijven (zie amendementen 'Pipo is bescheiden en 'Een pipowagen is bijzonder').

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

Dit bestemmingsplan bevat een aantal artikelen waarin voornoemde onderwerpen als het ware worden ingepast in de geldende regelingen. Per onderwerp is in de voor dat onderwerp relevante bestemmingen een regeling opgenomen met daarbij de wijze waarop deze in de geldende bestemmingsplannen wordt vervangen.

Deze regeling is als het ware als een paraplu over de geldende bestemmingsregelingen gelegd. Met de inwerkingtreding van dit plan, vervallen van rechtswege de eerder in de plannen geldende regelingen voor die onderwerpen.

In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor deze herziening. Deze begrippen vullen de geldende bestemmingsplannen als het ware aan, indien ze daarin niet zijn opgenomen. Indien de begrippen daarin wel zijn opgenomen, worden ze van rechtswege vervangen door de begrippen in dit plan.

In artikel 2 is een toepassingsbepaling opgenomen waarin is bepaald welke bestemmingsplannen worden herzien.

Agrarisch

In de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) zijn de nieuwe afwijkingsregels voor het toelaten van kamperen bij de boer en recreatieappartementen in stolpen opgenomen. Deze onderwerpen hebben namelijk alleen betrekking op mogelijkheden die op een agrarisch bouwperceel zijn toegestaan. Daarnaast is in artikel 3 lid 2.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling bij de bestemmingswijziging naar 'Wonen' geen recreatief opstal mag worden gerealiseerd. De regel om een extra woning te realiseren blijft bestaan.

Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf

In de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' is in artikel 4 lid 4.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling bij de bestemmingswijziging naar 'Wonen' geen recreatief opstal mag worden gerealiseerd. De regel om een extra woning te realiseren blijft bestaan.


Recreatie - Verblifsrecreatie

De bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' voorziet in een aantal voorwaarden voor het omzetten van kampeermiddelen in stacaravans en recreatieve verblijven waar een omgevingsvergunning voor het bouwen voor nodig is (artikel 5 lid 3.2). Deze regeling is bedoeld om bij het omzetten van standplaatsen voor kampeermiddelen naar gebouwde recreatieve verblijven een extra toetsingsmoment in te bouwen om landschappelijke waarborgen te bieden voor de inrichting van de verblifsrecreatieve terreinen als geheel.

Omdat een pipowagen nu ook onder kampeermiddel valt, is toegevoegd in de normtelling voor de recreatieve slaapplekken dat deze per pipowagen voor 3 slaapplekken telt.

Ook een tenthuis is toegevoegd aan de normtelling en telt eveneens voor 3 recreatieve slaapplekken. Dit geldt voor verblifsrecreatieve terreinen en kampeerterreinen.

Hetzelfde doel van landschappelijke inpassing is opgenomen voor het uitbreiden en nieuw bouwen van



verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 5 lid 5.2) binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal voorwaarden.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' (artikel 6) is de nieuwe regeling voor logies met ontbijt in woningen opgenomen. Deze regeling geldt in principe voor alle percelen op het eiland waar een woning aanwezig is (artikel 6 lid 1.2), uitgezonderd de bedrijfswoningen binnen de recreatiebestemmingen. De nieuwe regeling gaat in vanaf het moment van inwerkingtreding van het paraplu bestemmingsplan. De bestaande regels voor logies met ontbijt blijven gelden voor bestaande situaties die ongewijzigd worden voortgezet.

De regeling voor het kamperen bij een woning geldt alleen voor de percelen met een woonfuncties in het buitengebied. In de aanhef van de betreffende regeling is dit dan ook expliciet gesteld (artikel 6 lid 1.2). In de regel is nu verduidelijkt dat het hier ook mag gaan om een 'vast kampeermiddel'.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het paraplubestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun mening op het plan kenbaar kunnen maken.

Ontwerpbestemmingsplan

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de raad een amendement ingediend dat is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is dit er weer uitgehaald.

Het ontwerp-paraplubestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).

Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' dat in de raadsvergadering van 14 december 2022 werd aangenomen, gaat uit van de intentie om de omzetting van logiesvormen en daarmee de groei van het aantal stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen op recreatiebedrijven met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' een halt toe te roepen. De wijzigingen in het Ontwerpplan als gevolg van het amendement, zijn vanwege de juridische en financiële risico's, uit het Paraplubestemmingsplan gehaald.

Het Ontwerp Paraplubestemmingsplan heeft van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 116 zienswijzen ingediend (waarvan 1 is ingetrokken). Alle zienswijzen zijn beoordeeld in de Nota van Zienswijzen, waarbij is nagegaan óf en he het plan bijgesteld moet worden. Deze nota, die is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting, voorziet eveneens in een aantal ambtshalve aanpassingen en in een reactie en voorstel tot bijstelling van het voorliggende bestemmingsplan van het eerder genoemde amendement van de raad.

Vaststelling

Het paraplubestemmingsplan is vervolgens gewijzigd vastgesteld.

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).



Financiële haalbaarheid

Door deze partiële herziening worden geen extra bouwmogelijkheden geboden. De kosten voor de uitvoering van dit plan worden gedragen door gemeente.

Grondexploitatie

Deze partiële herziening biedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden. Gelet hierop is een exploitatieplan niet nodig.

Planschade

In verband met de beperking van planologische mogelijkheden ten aanzien van recreatie is voorafgaand aan het Ontwerpplan een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Bovendien is, om planschade te voorkomen voorzienbaarheid gecreëerd door het plaatsen van kennisgevingen, persberichten en bericht op de gemeentelijke website over het nieuwe vastgestelde beleid (TTP) en het in procedure brengen van het ontwerp paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel. Na de ter inzage legging is nogmaals een inschatting gemaakt van het risico op planschade. Bovendien heeft een in verblijfsrecreatie gespecialiseerde taxateur het planschaderisico beoordeeld.

Logies met ontbijt

Het terugbrengen van maximaal 3 slaapkamers naar maximaal 2 slaapkamers ten behoeve van logies met ontbijt kan planschade opleveren.

De kans op en de omvang van planschadeclaims worden als aanzienlijk beschouwd. Daarom en om tegemoet te komen aan de zienswijzen, wordt van de eerdere, specifieke overgangsregeling afgezien. De nieuwe regels betreffen nieuwe locaties voor logies met ontbijt. Bestaande logies met ontbijt locaties die voldeden aan de eisen in de geldende bestemmingsplannen kunnen het gebruik voortzetten. Het gebruik als logies met ontbijt waarbij niet of niet volledig aan de regels werd voldaan, wordt als strijdig gezien. Deze locaties moeten dan aan de nieuwe regels voldoen. Dit leidt tot een situatie dat er bij inwerkingtreding van dit plan twee regimes gaan gelden voor logies met ontbijt.


Stolpen

Bij de wijziging van de stolpenregeling is geen sprake van inperking van rechten, omdat bij de toepassing van de stolpenregeling gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor is er geen sprake van planschade.

Omzetting naar 'gebouwde' vormen van recreatieverblijf op terreinen

De kern van de huidige regeling is dat voor ieder terrein met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' alleen het aantal slaapplekken in het bestemmingsplan is vastgesteld. Daarbinnen heeft de eigenaar/exploitant sinds 2013 flexibiliteit om de aantallen en typen van verblijfsrecreatief gebruik te realiseren en in te wisselen. Een einde aan die regeling zou niet alleen zorgen voor aanzienlijke planschade risico's maar ook voor een onwenselijke inhaalslag om 'nu het nog kan' de mogelijkheden ten volle te benutten. Dit betekent dat ondernemers niet toekomstige markttrends willen of kunnen afwachten maar streven naar de maximaal mogelijke opbrengstopties op korte termijn, inclusief verkoop van het bedrijf.

Het Texels bedrijfsleven moet inzetten op innovatie en het inspelen op de markt. Daarom kunnen nieuwe



zomer- en familiehuizen alleen worden gerealiseerd - met een omgevingsvergunning - na de toets van landschappelijke inpassing.





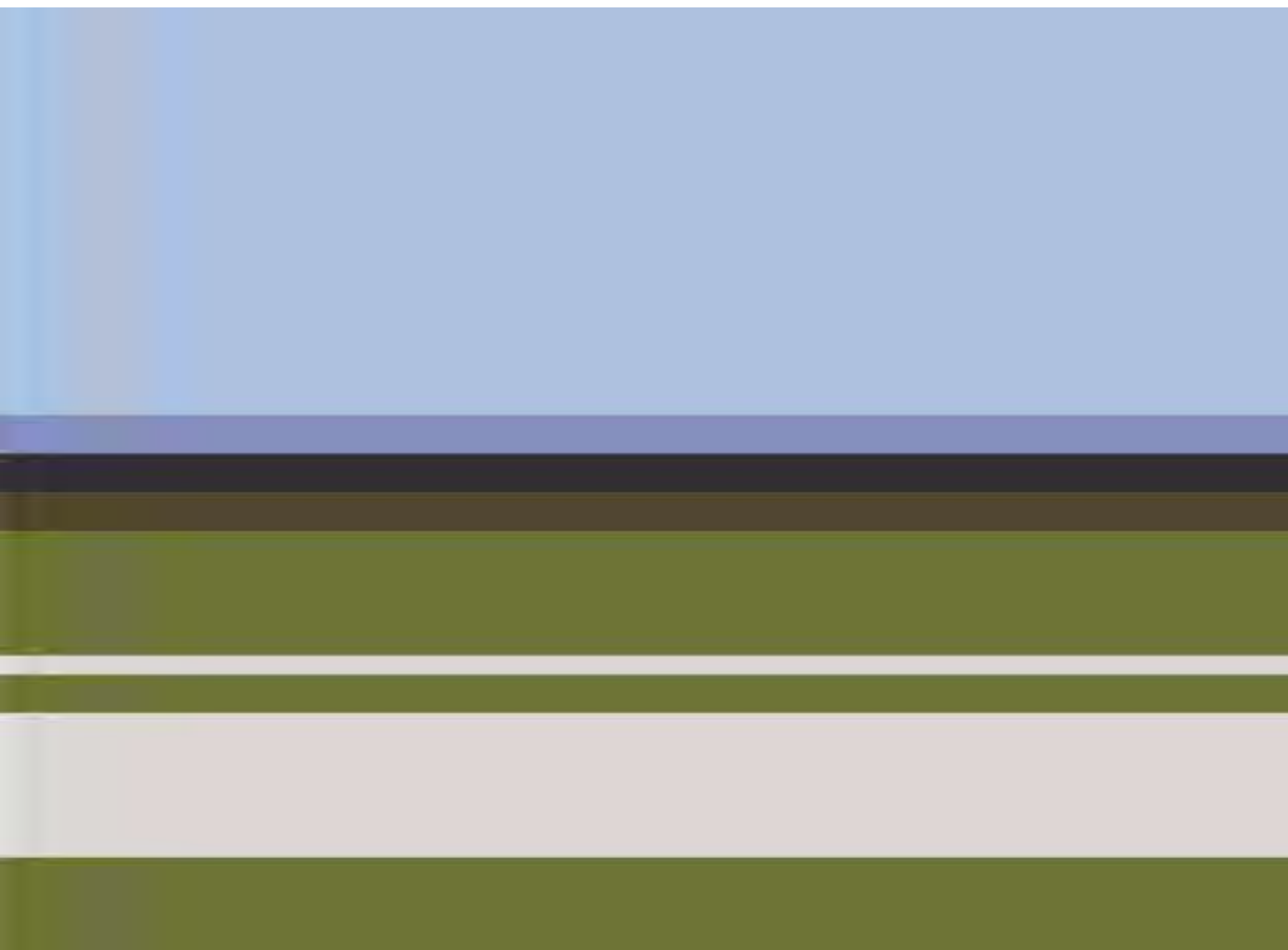
Bijlagen toelichting





Bijlage 1 Nota van Zienswijzen

Nota van Zienswijzen



Paraplubestemmingsplan Verblifsrecreatie Texel

Team Beleid, vastgesteld 18 december 2024

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	5
1. TOEZEGGINGEN RAAD	7
2. DE AANGENOMEN MOTIES	9
3. ZIENSWIJZEN	18
1. Zaaknummer 3314103 - Burgwal 20, Den Burg	18
2. Zaaknummer 3316075 - Boslaan 71, Utrecht	19
3. Zaaknummer 3318654 - Postweg 201, De Cocksdorp	19
4. Zaaknummer 3319237 - Kikkerstraat 12, De Cocksdorp	20
5. Zaaknummer 3324456 - Boogerd 19, Den Burg	21
6. Zaaknummer 3324344 - Kogerstraat 17, Den Burg	21
7. Zaaknummer 3320522 - Kogerstraat 17, Den Burg	21
8. Zaaknummer 3319941 - Duinroosstraat 1, De Koog	22
9. Zaaknummer 3326853 - Boerderijcamping Noorderwaard, Oosterend	23
10. Zaaknummer 3327127 - Boerderijcamping de Vrije Vogel, Oudeschild	24
11. Zaaknummer 3327928 - Jachtlust Recreatie BV, De Cocksdorp	25
12. Zaaknummer 3329562 - Deze zienswijze is ingetrokken.	26
13. Zaaknummer 3330370 - St. Kernwaarden Texel (Den Hoorn)	26
14. Zaaknummer 3331993 - Stolpweg 35, Den Hoorn	30
15. Zaaknummer 3331991 - Groepsaccommodatie De Stolp (Stolpweg 35, Den Hoorn)	30
16. Zaaknummer 3331979 - Barentzstraat 47, Oudeschild	31
17. Zaaknummer 3332635 - Sluyscoog 56, Den Burg	31
18. Zaaknummer 3332623 - Gemachtigde namens B&B (De Koog)	32
19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn	32
20. Zaaknummer 3332398 - Herenstraat 61, Den Hoorn	32
21. Zaaknummer 3332189 - Eigenaren van een huisje op De Krim	32
22. Zaaknummer 3332078 - LTO Noord afdeling Texel (De Cocksdorp)	34
23. Zaaknummer 3331910 - Mokweg 4, Den Hoorn	34
24. Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal	35
25. Zaaknummer 3334686 - Bestuur van de Vereniging 10 voor Texel	35
26. Zaaknummer 3334010 - Warmoesstraat 81, Den Burg	36
27. Zaaknummer 3333628 - Watermunt 15, De Koog	36
28. Zaaknummer 3335315 - Gemachtigde namens B&B Duin en Zee (Ruijslaan 43, De Koog)	37
29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp	37
30. Zaaknummer 3335814 - Groepsverblijf Zwaluwhof (Mienterglop 39, De Koog)	37

31.	Zaaknummer 3335816 - Camping Coogherveld (Kamperfoelieweg 3-7, De Koog)	38
32.	Zaaknummer 3335823 - Postweg 125, De Cocksdorp	40
33.	Zaaknummer 3335310 - Gemachtigde namens B&B (Ruigendijk 16a, De Koog)	40
34.	Zaaknummer 3335307 - Gemachtigde namens B&B (Duinroosstraat 26, De Koog)	40
35.	Zaaknummer 3335288 - Gemachtigde namens BnB (Klif 9, Den Hoorn)	40
36.	Zaaknummer 3335277 - Gemachtigde namens B&B de Borage (Oosterend)	41
37.	Zaaknummer 3335272 - Gemachtigde namens Maaikeduinweg 159, De Koog	41
38.	Zaaknummer 3335264 - Derde partij namens Pontweg 26A, Den Hoorn	41
39.	Zaaknummer 3335259 - Derde partij namens Klimpstraat 32, De Cocksdorp	41
40.	Zaaknummer 3335247 - Gemachtigde namens Vereniging B&B Texel (Den Hoorn)	42
41.	Zaaknummer 3335210 - Gemachtigde namens Vloedlijn 47, Den Burg	43
42.	Zaaknummer 3335202 - Gemachtigde namens Skillepaadje 1, Den Burg	43
43.	Zaaknummer 3335179 - Gemachtigde namens Kikkertstraat 17, De Cocksdorp	43
44.	Zaaknummer 3335174 - Gemachtigde namens Ruijslaan 31, De Koog	44
45.	Zaaknummer 3335539 - Gemachtigde namens De Dageraad 28, 't Horntje	44
46.	Zaaknummer 3335534 - Gemachtigde namens Mienterglop 25c, De Koog	44
47.	Zaaknummer 3335531 - Gemachtigde namens Epelaan 38, De Koog	45
48.	Zaaknummer 3335522 - Gemachtigde namens Akenbuurt 18, De Burg	45
49.	Zaaknummer 3335526 - Gemachtigde namens Zeekraal 6, De Koog	45
50.	Zaaknummer 3335517 - Gemachtigde namens Pijpersdijk 2, De Koog	46
51.	Zaaknummer 3335514 - Gemachtigde namens Weverstraat 104, Den Burg	46
52.	Zaaknummer 3335511 - Gemachtigde namens Zeekraal 8, De Koog	46
53.	Zaaknummer 3335506 - Gemachtigde namens Nieuweschild 8, Oosterend	46
54.	Zaaknummer 3335503 - Gemachtigde namens Naalrand 11, Den Hoorn	47
55.	Zaaknummer 3335500 - Gemachtigde namens Dorpsstraat 262, De Koog	47
56.	Zaaknummer 3335496 - Gemachtigde namens Vismarkt 7a, Den Burg	47
57.	Zaaknummer 3335491 - Gemachtigde namens verhuurder, De Cocksdorp	48
58.	Zaaknummer 3335487 - Gemachtigde namens Noorder Haaks 1, Den Hoorn	48
59.	Zaaknummer 3335475 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 21, De Koog	48
60.	Zaaknummer 3335471 - Gemachtigde namens Strijbosstraat 30, De Koog	49
61.	Zaaknummer 3335467 - Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg	49
62.	Zaaknummer 3335222 - Hoofdweg 57, De Cocksdorp	49
63.	Zaaknummer 3335175 - Vereniging Texelse Kampeerboeren (Den Burg)	50
64.	Zaaknummer 3335172 - Hallerweg 33, Den Burg	52
65.	Zaaknummer 3335044 - Oorsprongweg 72, De Cocksdorp	55
66.	Zaaknummer 3334968 - Wilsterstraat 19, Den Burg	56
67.	Zaaknummer 3334956 - Mokweg 31, Den Hoorn	56
68.	Zaaknummer 3334591 - Stuifweg 11, Oosterend	56
69.	Zaaknummer 3335987 - Laagwaalderweg 21, Oudeschild	57
70.	Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg)	57
71.	Zaaknummer 3335963 - Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp	58
72.	Zaaknummer 3335890 - De Ruyterstraat 60, Oudeschild	61
73.	Zaaknummer 3335801 - Slufterweg 200, De Cocksdorp	61
74.	Zaaknummer 3335811 - Postweg 132, De Cocksdorp	62
75.	Zaaknummer 3335671 - Vakantiepark De Bremakker (Tempelierweg 40, Den Burg)	62
76.	Zaaknummer 3335543 - Strijbosstraat 26, De Koog	63

77.	Zaaknummer 3334721 - Hoofdweg 106, De Cocksdorp	63
78.	Zaaknummer 3336542 - Redoute 12, Den Hoorn	66
79.	Zaaknummer 3336541 - Gerritslanderdijkje 1, Den Burg	68
80.	Zaaknummer 3336538 - Schoonoordsingel 17, Den Burg	68
81.	Zaaknummer 3336533 - Schoonoordsingel 17, Den Burg	68
82.	Zaaknummer 3336095 - Maricoweg 25, Den Burg	69
83.	Zaaknummer 3336092 - Maricoweg 25, Den Burg	69
84.	Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg	69
85.	Zaaknummer 3336084 - Molenstraat 78, Den Burg	70
86.	Zaaknummer 3337347 - Nieuwlanderweg 101, De Waal	70
87.	Zaaknummer 3337333 - Wintergroen 8, De Koog	70
88.	Zaaknummer 3337320 - Limietweg 16, De Cocksdorp	70
89.	Zaaknummer 3337122 - Burgerinitiatief Society 4.0 Texel (adres onbekend)	71
90 A.	Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild	71
90 B.	Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild	71
91.	Zaaknummer 3336545 - Hollewal 40, Den Burg	72
92.	Zaaknummer 3336990 - Maaikeduinweg 10, De Koog	72
93.	Zaaknummer 3336632 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 3, De Koog	74
94.	Zaaknummer 3336627 - Klif 37, Den Hoorn	75
95.	Zaaknummer 3336621 - Kogerstraat in Den Burg	75
96.	Zaaknummer 3336614 - Kadijksweg 19, De Waal	75
97.	Zaaknummer 3336608 - Ruijslaan 61, De Koog	76
98.	Zaaknummer 3336597 - Gemachtigde namens 4 partijen (Ruijslaan, De Koog)	76
99.	Zaaknummer 3336566 - LTO Noord regio West (Zwolle)	77
100.	Zaaknummer 3336405 - Watermunt 9, De Koog	79
101.	Zaaknummer 3336398 - Vuurtorenweg 27, De Cocksdorp	79
102.	Zaaknummer 3336382 - Kikkertstraat 75, De Cocksdorp	80
103.	Zaaknummer 3336368 - Negen groepsaccommodaties op Texel	80
104.	Zaaknummer 3336363 - Noordwester 45, Den Burg	81
105.	Zaaknummer 3336358 - Kampeerterrein Woud (Rozendijk 38, Den Burg)	81
106.	Zaaknummer 3336354 - Hotel de 14 Sterren (Smitsweg 4, Den Burg)	82
107.	Zaaknummer 3336349 - HISWARECRON (Leusden)	82
108.	Zaaknummer 3337368 - Postweg 163, De Cocksdorp	83
109.	Zaaknummer 3337351 - Maaikeduinweg 9 De Koog	84
110.	Zaaknummer 3337334 - De Rede 13, Den Hoorn	84
111.	Zaaknummer 3337324 - Kogerstraat 120, Den Burg	85
112.	Zaaknummer 3337315 - Bungalowverhuur Aldubo (Nesweg 27, Oosterend)	85
113.	Zaaknummer 3337413 - Vakantiepark De Koorn-aar (Grensweg 388, Den Burg)	85
114.	Zaaknummer 3337363- (geen adres)	86
115.	Zaaknummer 3340743	86
116.	Zaaknummer 3340743 - Schipper Boonstraat 10, De Cocksdorp	86
4.AMBTSHALVE WIJZIGINGEN		88
5.HET BEELDKWALITEITSPAN		92

Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel werkt aan het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel. Dit Parapluplan is één van de zes pijlers in het Toeristisch Toekomstplan (TTP) dat in 2021 werd vastgesteld.

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

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

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

Algemene lijn

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

Het Toeristisch Toekomstplan en de in februari 2022 vastgestelde 1e Uitvoeringsagenda Toerisme vormen samen met de bestemmingsplannen waarop het Parapluplan betrekking heeft, een belangrijk kader voor de planologische systematiek. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is het Tijdelijke Omgevingsplan de basis voor de gemeentelijke regels over de leefomgeving. Daarvan wordt dit Parapluplan onderdeel. Dit bestemmingsplan valt nog onder het oude recht (Wro). Dat betekent dat qua opzet en beantwoording vooral ‘een goede ruimtelijke ordening’ wordt nagestreefd.

Integraal

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

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

Nabuurschap

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

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden de tijdens de raadsvergadering van 14 december 2022 gedane toezeggingen toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt de uitwerking beschreven van de 7 moties die op 10 juli 2024 zijn aangenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie samengevat. Bij de Publieksbalie van de gemeente zijn de geanonimiseerde zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen. Per persoon, instantie of organisatie zijn de zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het Paraplu-bestemmingsplan wordt aangepast.

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

Onderwerp	Aantal	Reactie gemeente beknopt
Logies met ontbijt	64	Het bestaande legale gebruik kan worden voortgezet. Voor nieuwe logies met ontbijt locaties gelden de nieuwe regels.
Kamperen bij de boer	15	Naar aanleiding van zienswijzen en daarop volgende motie raad wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aangepast ("en/of" criterium wijzigt en wordt alleen "en"). Er is een uitzondering gemaakt voor schapenboeren.
Verblijfsrecreatieve terreinen	8	Omzetting blijft mogelijk zoals het was. Amendement bij ontwerpplan is geschrapt vanwege juridische- en planschaderisico's.
Verblijfsrecreatieve gebouwen	5	Regels voor inpassing zijn aangepast. Toevoeging vergunningenstelsel voor activiteit <i>werk, niet zijnde gebouw, werkzaamheden uitvoeren</i> . Een 3-jarige pilot buiten het bestemmingsplan om wordt voorgesteld voor het plaatsen van een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties
Kampeerterreinen	1	Geen wijzigingen ten opzichte van het Ontwerpplan.
Stolpenregeling	3	Geen wijzigingen ten opzichte van het Ontwerpplan.
Pipowagen	5	Pipowagen wordt kampeermiddel (motie raad n.a.v. zienswijzen). Voor bestaande pipowagens komt een maatwerkregeling buiten plan om.
Algemeen	9	nvt
Anders	5	nvt

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

1. Toezeggingen raad

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

1. N.a.v. inbreng van de heer Soyer (GroenLinks) geeft wethouder Kieft aan tijdens de periode van ter visielegging te zullen kijken naar de definitie van een vast kampeermiddel (1.17); of een verwijzing naar 1.9 handig is; gaat over de definitie daarvan, in relatie tot kamperen bij de Boer en Kampeerterrainen. Met als doel: verhelderen.
De term ‘vast kampeermiddel’ (1.17) is nieuw en heeft alleen betrekking op de duur van het kunnen laten staan van het kampeermiddel. Op terreinen met een niet recreatieve bestemming zoals bij ‘kamperen bij de boer’ wordt een kampeermiddel na langere tijd (30 dagen wordt in de rechtspraak vaak aangehouden) automatisch als bouwwerk beschouwd waarvoor een omgevingsvergunning nodig is¹. Vaste kampeermiddelen mogen gedurende langere tijd (maar wel binnen de toegestane openingsperiode) op het terrein blijven staan, voor ‘kamperen bij de boer’ is dat een opsteker voor gasten en ondernemers. Op terreinen met een recreatiebestemming mogen kampeermiddelen sowieso langer blijven staan zonder dat sprake wordt van een bouwwerk waarvoor een vergunning nodig is.
2. De Klankbordgroep komt in beeld na de zienswijzen-ronde (de wethouder schetst dat dit het begin van een proces is; het is nog geen eindstation). *De Klankbordgroep heeft op 20 november 2023 kennis kunnen nemen van het ambtelijk voorstel voor deze Nota van Zienswijzen en heeft hierover op 23 december 2023 haar advies aan het college overhandigd. Het advies van de KBG en de reactie van het college zijn als stukken bijgevoegd.*
3. Wethouder Kieft vraagt de commissie Ruimtelijke Kwaliteit hoe beeldbepalende stolpen het beste behouden kunnen worden.
Het antwoord van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit is op 16 mei 2023 verwerkt in de [‘beantwoording raadvraag’](#):
 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 kampeerterrainen: ‘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 - Kampeerterrainen te verduidelijken’. *Op een terrein met de bestemming ‘Recreatie - Kampeerterrrein’ mogen kampeermiddelen en tenthuizen worden geplaatst. Op een terrein voor ‘kamperen bij de boer’ (met de bestemming agrarisch) alleen kampeermiddelen. Kampeermiddelen zijn tenten, campers en (toer)caravans, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en met dit parapluplan ook pipowagens. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis. Zie ook BIJLAGE 5.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. De aangenomen moties

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

Motie 1. Een pipowagen is ook een kampeermiddel

Toelichting

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

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

Roept het college op

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

Conclusie

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

Bouwwerk

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

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

De consequentie

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

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

Alternatief

Alternatieven voor deze motie kunnen zijn:

- Een maximum aantal of percentage pipowagens per terrein voor 'kamperen bij de boer' en 'Recreatie Kampeerterrein' opnemen (bijvoorbeeld maximaal 20% van het aantal slaappleaatsen); of
- Pipowagens niet bij 'kamperen bij de boer' toe te staan.

Ambtelijke wijzigingen (van het Ontwerp Parapluplan)

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

1.20 pipowagen

een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.

Ook de definitie van 'kampeermiddel' moet worden aangepast:

1.9 kampeermiddel

een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis;

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

Een artikel 6.1.4 wordt aan het plan toegevoegd waarin staat:

'conform de aanpassing van de definitie van caravan, vervalt de 4^e eis (de lengtebeperking) aan het plaatsen van een kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning (beschreven in onder andere 3.4.4, 4.4.4, 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.4.4 en 9.4.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013): '4° de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel'.

In dit verband wijzigen de volgende artikelen uit het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de daarop volgende reparatieplannen als volgt: artikel 51.4.1 onder 3, artikel 52.4.1 onder 3 en artikel 53.4.1 onder 3 wordt 'de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel' geschrapt en onder 4 wordt hernoemd naar onder 3.

Motie 2: Huidige pipowagens toestaan

Toelichting

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

Roept het college op

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

Conclusie

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

die gevallen alsnog een passende uitsterfregeling buiten het Parapluplan om wordt gemaakt. Dat gaat hooguit om een enkel geval en daarvoor kan maatwerk worden geleverd.

In beantwoording raadvraag is eerder dit jaar de toezegging gedaan:

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

Motie 3. Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen

Toelichting

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

Balans Toerisme/ Landschap

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

Uitzondering

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

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

Roept het college op

In het Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel te borgen dat:

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

Conclusie

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

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

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

Motie 4. Vast kampeermiddel bij woning in buitengebied

Toelichting

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

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

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

Roept het college op

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

Conclusie

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

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

Ambtelijke wijziging

De toelichting onderaan op pagina 12 aanpassen:

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

Artikel 6.1.3 aanpassen:

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning, geldt dat het **niet gaat om een pipowagen ook mag gaan om een vast kampeermiddel.** De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

Motie 5. Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar

Toelichting

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

'1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

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

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

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

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

Vandaar deze motie:

Roept college op

- In het paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel de volgende definitie op te nemen voor

Reëel agrarisch bedrijf

Er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

Met daarbij ook dit:

In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschape heeft gehad.

- Aan artikel 3.1.1 kamperen bij de boer het volgende toe te voegen:
'Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf'.

Conclusie

Een uitvoerbare motie zoals beschreven.

Ambtelijke wijzigingen:

Wijzigen van de definitie:

1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

Wijzigen 3.1 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Opnemen in de toelichting (p. 11 bovenaan)

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

Motie 6. Maximaal 20% verstenen per kampeerterein

Toelichting

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

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

Roept het college op

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

Conclusie

Uitvoering van de motie blijft in de ogen van het college te grote juridische en planschaderisico's met zich meebrengen. Het gaat immers om het wijzigen van bestaande rechten. Vandaar dat het advies van het college t.a.v. de motie Maximaal 20 % verstenen per kampeerterein is deze niet te verwerken in het parapluplan vanwege de juridische en financiële consequenties.

De consequentie van het uitvoeren van de motie: 'er wordt geschat dat de planschade en juridische kosten maximaal ruim €10 miljoen kunnen bedragen. Er is geen onderbouwing voor het risicopercentage gegeven en het lijkt ook niet mogelijk om deze ex ante (vooraf) vast te stellen. Dit betekent dat we moeten uitgaan van het maximale risico van 100%. Hierdoor is het geen onzeker risico meer en moet dit bedrag uit de Algemene Reserve worden gedekt. De huidige stand van de Algemene Reserve is hiervoor echter niet toereikend, waardoor aanvullende financiële maatregelen nodig zijn op basis van de vastgestelde Programmabegroting 2025. Het besluit leidt dan direct tot een niet sluitende begroting 2025.

Mening van bureau Rho (zie ook BIJLAGE 9)

- a. De uitvoering van deze bepaling is heel lastig en kan risico's of fouten met zich meebrengen. Elke keer als een aanvraag komt voor omzetting moet worden vastgesteld wat bestaand is en welke ruimte er nog is ('wat staat er allemaal op het terrein').
- b. De kans bestaat dat deze regel in een beroepsprocedure bij de Raad van State onderuit wordt gehaald vanwege het ontbreken van een deugdelijke grondslag (motivatie/onderbouwing). De bewoording in de motie gaat voorbij aan het feit dat we ruimtelijk relevante regels moeten hebben; de wens om niet verder te verstenen wordt door de al verplichte landschappelijke inpassing (de ten minste 7,0 m brede boomsingel rondom recreatie terreinen) onderuit gehaald: de 'gebouwde logiesvormen' staan immers niet in het zicht.

Het begrip 'bestaand'

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

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

De eisen bij omzetting

1. De eis van landschappelijke inpassing

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

2. De eis van een concreet plan voor verduurzaming

In een antwoord op de raadsvraag van de VVD is ook beloofd door middel van een second opinion (via bureau Rho) te laten kijken naar de juridische formulering en handhaafbaarheid van de eis bij omzetting van een concreet plan voor verduurzaming.

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

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

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

Ambtelijke wijzigingen

Dit vraagt de volgende aanvulling voor 5.3:

5.3 Verblijfsrecreatieve terreinen

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

De aanpassing van 5.3.2:

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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

- a. **de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;**
- b. **het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;**
- c. **er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het ~~straatbeeld~~ bebouwingsbeeld AW19;**
- d. **er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;**
- e. **voor zover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling';**

Motie 7. Omgekeerde dennenappel

Toelichting

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

Roept het college op

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

Conclusie

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

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

Consequenties

Buiten het parapluplan om

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

Overal mogelijk

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

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

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

De afspraak tussen de kampeerboeren/VTKB en HISWARECRON over een logische verdeling van het type kamperen komt hierdoor ook in het geding: kamperen bij de boer sluit aan bij het aanbod: het basic kamperen met een eigen kampeermiddel, passend op een agrarisch bedrijf, terwijl de Recreatie -

Kampeerterreinen zich meer op het luxere aanbod richten. Of willen (en kunnen) we de innovatieve vormen verbieden op terreinen voor kamperen bij de boer?

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

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

3. Zienswijzen

1. Zaaknummer 3314103 - Burgwal 20, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

De regels in het Parapluplan komen voort uit het door de raad vastgestelde Toeristisch Toekomstplan (TTP) om (a) het aantal slaapplekken op het eiland niet te laten toenemen en (b) om de door bewoners/buren ervaren overlast in (vooral de kernen) door gasten van logies met ontbijt-locaties te verminderen. Ook is aangegeven dat de regelgeving (meer) duidelijkheid moet geven over de regels zelf, zoals de ondergeschiktheid en de duiding wat onder 'in de woning' moet worden verstaan. Vandaar dat in het ontwerp paraplubestemmingsplan een betere afbakening en een beperking van het aantal slaapplekken bij adressen met logies met ontbijt is opgenomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het paraplubestemmingsplan. Vanwege het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht zal het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt worden gerespecteerd. Bestaande logies- met ontbijtvoorzieningen, die voldoen aan de bestaande regels, mogen ongewijzigd worden voortgezet. De bestaande regels blijven voor die gevallen in de bestemmingsplannen staan. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het ontwerpplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. Voor nieuwe gevallen logies met ontbijt (vanaf het moment dat het paraplubestemmingsplan in werking treedt) gaan wel nieuwe regels gelden. Deze nieuwe regels gaan uit van het volgende.

Het moet nog steeds gaan om een gebruik ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Het gaat om maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning en een maximale oppervlakte van 50 m²) en het toevoegen van één parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak. Ook geldt nog steeds dat de woning permanent moet worden bewoond.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt

1.10 logies met ontbijt

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

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

6.1.1

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

- a. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- b. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is

- opgenomen, in welk geval het aantal slaappleaatsen ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
 - d. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingplan wordt vervangen door:

1.10 logies met ontbijt:

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

6.1.1 Bestaande logies met ontbijt

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I.

Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

6.1.2 Logies met ontbijt

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

- a. de logies- met ontbijtvoorziening maakt deel uit van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- c. de logies- met ontbijtvoorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette met tafelmodel koelkast bevatten;
- d. de logies- met ontbijtvoorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de logies- met ontbijtvoorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een hoofdfunctie worden meegerekend.
- f. het aantal slaappleaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning/wooneenheid wordt permanent bewoond;
- h. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats toegevoegd te worden binnen het bestemmingsvlak.

2. Zaaknummer 3316075 - Boslaan 71, Utrecht

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer,

op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

'een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen'. Amendement 'Pipo is bescheiden'

1.9 kampeermiddel:

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het kamperen bij de boer bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub c, artikel 5 lid 5.5 sub c, artikel 6 lid 6.5 sub c en artikel 7 lid 7.5 sub c de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaappleaatsen kent;

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning geldt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

3. Zaaknummer 3318654 - Postweg 201, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Postweg 201 is bestemd als 'tweede woning'. In het Parapluplan is een wijziging van de voorwaarden van de bestemming tweede woning niet voorzien. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp bestemmingsplan.

4. Zaaknummer 3319237 - Kikkerstraat 12, De Cocksdorp

Zienswijze

1. De teruggang van 3 kamers en 6 slaappleaatsen naar 2 slaapkamers en 4 slaappleaatsen 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 slaappleaatsen te geven en geen nieuwe B&B's meer toe te staan.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

5. Zaaknummer 3324456 - Boogerd 19, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Dit wordt niet in een bestemmingplan geregeld. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp bestemmingsplan.

6. Zaaknummer 3324344 - Kogerstraat 17, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

In artikel 1 lid 1.10 van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan wordt logies met ontbijt als ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor recreatief nachtverblijf omschreven. Het maximum van 50 m² en maximum 30% gebruiksoppervlak heeft betrekking op de voorziening (slaap)kamer(s) inclusief badkamer(s) zonder eventuele verkeersruimten (als trap, gang/hal, overloop). Ontbijt voor recreatieve verblijfgasten mag in de woonkamer van de hoofdbewoner(s) worden aangeboden. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp bestemmingsplan.

7. Zaaknummer 3320522 - Kogerstraat 17, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

8. Zaaknummer 3319941 - Duinroosstraat 1, De Koog

Zienswijze

1. Indiener vindt de omschrijving van vast kampeermiddel erg vaag. Of voorbeelden kunnen worden gegeven van vaste kampeermiddelen.
2. Tevens wordt gevraagd of 4 personen op 1 slaapkamer mogen en of dan maar 1 parkeerplaats nodig is.
3. Ook wordt gevraagd hoe bij de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen' die gaan omzetten of verbouwen een 7 meter brede boomsingel gerealiseerd moet worden om het perceel als het gebouw in de bebouwde kom binnen 7 meter van de perceelsgrens staat. En wat nu als gasten een vrij uitzicht willen?
4. Gevraagd wordt ook om het tijdig bekend maken van de toeristenbelasting van het volgend jaar omdat gasten vaak vooruit reserveren en betalen.

Reactie/standpunt gemeente

1. Een kampeermiddel (tent, caravan, e.d.) die tot doel heeft langere tijd op een vaste plek te blijven staan wordt tevens een bouwwerk. In de huidige bestemmingsplannen kan dat in strijd komen met de gebruiksregels wanneer het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatie als strijdig wordt aangemerkt. Een kampeermiddel die langere tijd (bijvoorbeeld een seizoen) op een standplaats voor een kampeermiddel blijft staan stuit niet op bezwaren en kan worden toegestaan. Om dit juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' opgenomen. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper en pipowagen, zie onder) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen.
2. Het is aan de aanbieder van logies met ontbijt hoe hij dit uitlegt. Als de aanbieder één grote kamer met 4 slaapplekken wil realiseren, dan is dat in principe toegestaan. De eis van het toevoegen van 1 parkeerplaats geldt per kamer en bij nieuwe locaties voor logies met ontbijt.
3. In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. De in het Ontwerp Parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met een zeven meter brede en minimaal twee meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (in pandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

4. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

5.2.1 *Bouwregels*

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

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

5.2.2 *Nadere regels*

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

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

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

5.2.4 *Beoordelingsregels en uitzonderingen*

Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader. Het bepaalde in [artikel 5.2.3](#) is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
- b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

- a. de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden en het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een voor de betreffende locatie opgesteld inrichtingsplan.

9. Zaaknummer 3326853 - Boerderijcamping Noorderwaard, Oosterend

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Het maximaal aantal kampeermiddelen op een terrein voor kamperen bij de boer kan niet worden overschreden. Campers mogen wel geplaatst worden (een camper wordt immers als een kampeermiddel gezien), binnen het

maximale aantal kampeermiddelen. Het plaatsen van meerdere kleine sanitair gebouwen op terreinen voor kamperen bij de boer (en dus met een agrarische bestemming) is niet toegestaan. Privé-sanitair aanbieden in het sanitair gebouw kan weer wel. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Zaaknummer 3327127 - Boerderijcamping de Vrije Vogel, Oudeschild

Zienswijze

Indiener constateert toename van luxe en omvang kampeermiddelen.

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

Reactie/standpunt gemeente

In de huidige bestemmingsplannen staat de volgende voorwaarde beschreven: 'er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf': 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort dit niet thuis in een begripsbepaling. Daarom is die zinsnede eruit gehaald.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschape(n) heeft gehad.

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

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

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

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een ‘vast kampeermiddel’ bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast. Zie amendement ‘Pipo is bescheiden’.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer. Er mag maximaal 1 pipowagen worden geplaatst (amendement ‘Een pipowagen is bijzonder’).

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

ARTIKEL 1 Begrippen

1.9 kampeermiddel

‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.

1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

1.20 pipowagen

een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen. Amendement ‘Pipo is bescheiden’

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

- a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplekken kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement 'Een pipowagen is bijzonder')
- [...]
- g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
- h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

11. Zaaknummer 3327928 - Jachtlust Recreatie BV, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Deze mogelijkheid (de 25% regeling) is inmiddels vervallen. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Zaaknummer 3329562 - Deze zienswijze is ingetrokken.

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

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

Zienswijze

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

3. Logies met ontbijt

- Indiener vraagt zich af of een vergunningensysteem nodig is om per adres e.e.a. vast te leggen en om nadere eisen te stellen, bijvoorbeeld met het oog op de burens.
- Indiener ziet graag de vaststelling van een maximum aantal slaappleaatsen 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 slaappleaatsen in stolpen, zodat het maximum van 45.000 niet wordt overschreden.

5. Definities en begrippen

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

6. Kamperen bij de boer

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

7. Kampeerterreinen

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

8. Ruimte voor Ruimte regeling.

- Indiener ondersteunt de voorgestelde regeling.

9. Algemene opmerkingen

- Bij alle vormen van verblijfsrecreatie waarvoor een vergunning wordt aangevraagd moet het maximum van 45.000 slaappleaatsen een toets-criterium zijn.
- Indiener vindt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' onduidelijk en moeilijk handhaafbaar. Moet een bedrijf aan de inkomenseis voldoen en/of aan de arbeidsinzet gedurende de gehele periode waarvoor de vergunning is afgegeven? Hoe gaat dit bij 'kamperen bij de boer' en bij stolpen getoetst worden? Is sprake van een periode waarbinnen een reëel bedrijf de groei naar volwaardig bedrijf heeft gemaakt? Wordt een bedrijfsplan gevraagd? Is ondergeschiktheid nog steeds een criterium bij kamperen bij de boer? In dat kader wordt door indiener ook gevraagd wanneer je schapenboer bent en om hoeveel schapenboeren het gaat met de mogelijkheid tot kamperen bij de boer? Indiener stelt dat als niet wordt getoetst op inkomen of arbeidsinzet, dat die criteria ook beter kunnen vervallen.

- Indiener zou graag zien dat het begrip 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 slaappleaatsen in de havens van Oudeschild. Ook deze dragen immers bij aan het maximaantal van 45.000.

Reactie/Standpunt gemeente

1. Omzetting op verblijfsrecreatieve terreinen

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

2. Omzetting van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'

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

3. Logies met ontbijt

- Van een vergunningensysteem per adres is tot nu toe afgezien vanwege het in 2013 toegekende recht in bestemmingsplannen maar ook vanwege de extra kosten. Inderdaad heeft een vergunningensysteem voordelen, o.a. om voorwaarden te kunnen stellen en om als bureu 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 slaappleatsen in stolpen het gaat. Recent is een overzicht gemaakt van het aantal stolpen en schapenboeten: 299 stolpen, waarvan 58 in de kern, 28 sinds 2000 nieuw gebouwd en 6 stolpen die in aanbouw zijn of een vergunning hebben om te gaan bouwen. Van de 299 stolpen zijn 67 monument (33 rijksmonument en 34 gemeentelijk monument), 12 niet Noord-Hollandse stolpen en 39 stolpschuren. Met een aantal van 67 monumentale stolpen op Texel kan het dus in de komende decennia maximaal gaan om $2 \times 5 \times 67 = 670$ recreatieve slaappleatsen 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 slaappleatsennorm zijn vastgesteld.
- Door de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘pipowagen is ook een kampeermiddel’ is de definitie van pipowagen in het Parapluplan opgenomen evenals de regel dat een pipowagen een kampeermiddel is. Zie amendement ‘Pipo is bescheiden’.
- Voor duidelijkheid over de term ‘vast kampeermiddel’ zie onze reactie bij zienswijze 8 punt 1. Inderdaad is een vast kampeermiddel bij kamperen bij de boer als seizoenplaats te beschouwen.

6. Kamperen bij de boer

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

7. Kampeerterrinen

- Kampeermiddelen op kampeerterrinen (met de bestemming ‘Recreatie Kampeerterrinen’) kunnen vanwege de bestemming recreatie voor langere tijd worden geplaatst. Voor de duidelijkheid is dit ook voor kampeerterrinen expliciet in de regels opgenomen. Vaste kampeermiddelen zijn de zogenaamde seizoenplekken en voor- en naseizoenplekken. Een kampeerterrin 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 kampeerterrinen, misschien met uitzondering van een enkele winter-kampeerder op een kampeerterrin dat in de winter open wil (en volgens de verpachter open mag) zijn.

8. Ruimte voor Ruimte regeling.

- De zienswijze op dit onderdeel is voor kennisgeving aangenomen.

9. Algemene opmerkingen

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

- Het begrip ‘reëel agrarisch bedrijf’ is onder zienswijze 10 nogmaals toegelicht. Ook de veranderingen die hierin worden aangebracht zijn bij zienswijze 10 opgenomen. Verwezen wordt naar zienswijze 10.
- In de RIB over ‘verstening’ wordt het begrip verstening van het landschap gebruikt voor de bouw van stenen zomerhuizen en familiehuizen. Indien bedoeld wordt dat het gaat om meer bebouwing, dan zou geen enkele logiesvorm anders dan een kampeerplek zijn toegestaan. Zoals bekend dienen alle recreatieterrinen met de bestemming ‘Recreatie Kampeerterrinen’ en ‘Recreatie Verblijfsrecreatieve

- terreinen' over een ten minste 7 m brede groenzone te beschikken. In het Parapluplan wordt voorgesteld de locaties met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve gebouwen' bij (ver)bouw en/of verandering van de gebouwen ook te verplichten aan een landschappelijke inpassing te voldoen. Naar aanleiding van zienswijzen is het artikel daarover echter wel aangepast. Bij zienswijze 8 is dat uitgelegd.
- Eén kampeermiddel bij woningen is bij recht toegestaan. Die keuze is gemaakt bij het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Het TTP geeft geen aanleiding om dat nu aan te passen. Daar is in het ontwerpplan ook niet voor gekozen. De kampeermiddelen in het buitengebied worden niet apart geregistreerd en daar is ook geen specifiek handhavingsbeleid voor. Ook is er ooit voor gekozen om aan de Haven Oudeschild geen slaappleaatsen toe te kennen voor de ligplaatsen van de Bruine Vloot en in de jacht- en passentenhaven.

De reactie geeft samen met andere zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen ten aanzien kamperen bij de boer (reëel agrarisch bedrijf), pipowagens en de regels bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijzen 2, 8, onderdeel 3, en 10.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

Verwezen wordt naar zienswijzen 2, 8, onderdeel 3, en 10.

14. Zaaknummer 3331993 - Stolpweg 35, Den Hoorn

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

De in bestemmingsplannen voor bepaalde locaties vastgelegde aantallen kamers en/of oppervlaktes voor logies met ontbijt wijzigen niet. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze

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

Reactie/Standpunt gemeente

In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. De in het Ontwerp Parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met een zeven meter brede en minimaal twee meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (inpartij) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten'.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 8, onderdeel 3**.

16. Zaaknummer 3331979 - Barentzstraat 47, Oudeschild

Zienswijze

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

Reactie/Standpunt gemeente

De naar parkeerruimte zoekende auto's in de kernen en het geluid bij het in- en uitstappen wordt door burens/bewoners als reële overlast beschouwd, evenals het gedrag van vakantievierende gasten van B&B's. De verwachting is dat het hebben van eigen parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak het aantal onnodige autokilometers en de gevoelde overlast van zoekende auto's zal verminderen. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17. Zaaknummer 3332635 - Sluyscoog 56, Den Burg

Zienswijze

Indiener ondersteunt de gemeente om met het Parapluplan de ongebreidelde roofobouw 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 dorpskruidentier met hoogwaardige delicatessen. Daarom mag het Parapluplan op sommige punten nog wel worden aangescherpt. Tevens wordt gepleit voor een differentiatie in toeristenbelasting zodat kamperende gasten minder belasting betalen.

Reactie/Standpunt gemeente

Van de zienswijze wordt kennis genomen en deze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn

Zienswijze

Indieners hebben in 2021 een stolpboerderij in het buitengebied aangekocht, met bestemming Bedrijf-VAB. In 2017 werd vergunning verkregen voor uitbreiding van het woonhuis voor 3 kamers met verdieping t.b.v. logies met ontbijt. Die kamers zorgen voor verdiensten waarmee o.a. het onderhoud van de stolp en toegangsweg wordt onderhouden. Indiener maakt bezwaar tegen de beperking naar 2 kamers en 4 bedden. Ook wordt een pipowagen verhuurd die gedurende het seizoen naast de stolp staat. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat alleen nog plaatsing van een kampeermiddel is toegestaan.

Reactie/standpunt gemeente

Nu een pipowagen ook een kampeermiddel is, geeft dit de mogelijkheid tot het plaatsen van één pipowagen bij een woning in het buitengebied (onder voorwaarden).
Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1 en zienswijze 2*.

20. Zaaknummer 3332398 - Herenstraat 61, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener pleit voor het gebruik van woonwagens om in te logeren. Een woonwagen of pipowagen kan heel goed dienen als recreatief nachtverblijf zo wordt gesteld. En dus ook als kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Reactie/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

'een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen'. (zie amendement 'Pipo is bescheiden')

1.9 kampeermiddel:

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het kamperen bij de boer bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub c, artikel 5 lid 5.5 sub c, artikel 6 lid 6.5 sub c en artikel 7 lid 7.5 sub c de volgende voorwaarden:

- b. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplekken kent;

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning geldt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Van de zienswijze wordt kennis genomen en deze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze

Indieners vinden dat door de regels de recreatiemogelijkheden bij agrarische bedrijven worden beperkt. Zij pleiten ook voor een mobiliteitsplan om de drukte in de kernen te verminderen. Zij zien graag een volwaardige recreatietak op agrarische bedrijven gezien het onzekere kader waarin agrarische bedrijven opereren. In dat verband zien zij ook graag ingerichte tenten op locaties voor kamperen bij de boer. Ook maken zij bezwaar tegen de beperking van het aantal slaapplekken voor logies met ontbijt en verzoeken zij te handhaven op het sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf waar kamperen bij de boer wordt aangeboden.

Reactie/standpunt gemeente

De recreatiemogelijkheden op locaties voor kamperen bij de boer worden juist uitgebreid en niet beperkt (geen lengte beperking meer, kampeermiddelen mogen het gehele seizoen blijven staan, vaste kampeermiddelen en pipowagens zijn toegestaan). Wel worden een aantal onduidelijkheden in regels en begrippen verwoord zodat het verschil tussen agrarische bedrijven met kamperen bij de boer en recreatiebedrijven duidelijker wordt. En als een woning groot genoeg is, kunnen nog steeds in 3 slaapkamers voor logies met ontbijt worden aangeboden, mits voldaan aan de voorwaarden die daarvoor worden gesteld. Het toezicht houden op de kenmerken van de locaties met kamperen bij de boer gebeurt periodiek en na handhavingsverzoeken. De gemeente is van mening goed in de gaten te hebben waar twijfel bestaat over het zijn van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Ook de additionele uitleg van wat daar onder wordt verstaan (zie het antwoord bij zienswijze 10), zal helpen. De discussie wordt ook gevoerd in het kader van de Omgevingsvisie en de toekomst van (verbrede) landbouw.

De reactie geeft samen met andere zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen ten aanzien van kamperen bij de boer (reëel agrarisch bedrijf), pipowagens en de regels bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Voor het overig geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijzen 2, 8, onderdeel 3, en 10.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

Verwezen wordt naar zienswijzen 2, 8, onderdeel 3, en 10.

23. Zaaknummer 3331910 - Mokweg 4, Den Hoorn

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Zie ook amendementen 'Pipo is bescheiden' en 'Een pipowagen is bijzonder'.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

'een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen'. Amendement 'Pipo is bescheiden'

1.9 kampeermiddel:

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het kamperen bij de boer bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub c, artikel 5 lid 5.5 sub c, artikel 6 lid 6.5 sub c en artikel 7 lid 7.5 sub c de volgende voorwaarden:

- c. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaappleaatsen kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement 'Een pipowagen is bijzonder')

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning geldt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Een vergunning voor kamperen bij de boer wordt in de regel voor 5 jaren verleend indien aan de voorwaarden wordt voldaan van o.a. het zijn van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Het recht van agrarische bedrijven om kamperen bij de boer te mogen aanbieden, is met de bijbehorende regels vastgelegd in de bestemmingsplannen. Het aantal toegestane kampeermiddelen voor kamperen bij de boer wordt in de vergunning opgenomen. Dat aantal is mede afhankelijk van het aantal al in gebruik zijnde recreatieve slaappleaatsen op het terrein in andere logiesvormen. Indien laatstgenoemde slaappleaatsen niet aanwezig zijn, wordt in principe een aantal van maximaal 15 kampeerplaatsen toegestaan. In dit specifieke geval echter, is sprake van een in het bestemmingsplan opgenomen recht om 10 kampeerplaatsen voor kamperen bij de boer te mogen exploiteren, los van de mogelijkheid om elke 5 jaar 5 kampeerplaatsen extra via een vergunning aan te vragen.

In het bestemmingsplan wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf aangepast en wordt een pipowagen aangemerkt als kampeermiddel. Voor het overige geen de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijzen 2 en 10.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

Verwezen wordt naar zienswijzen 2 en 10.

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

Zienswijze

Indiener geeft aan dat zij voorzichtig optimistisch zijn over de uitvoering van de plannen. De aanpak wordt als prijzenswaardig gezien. Tegelijkertijd vraagt indiener om niet alleen het aantal slaappleaatsen 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 slaappleaatsen. Indiener is voorstander van het streng letten op de verstening en van het toezicht op kamperen bij de boer op reële agrarische bedrijven.

Reactie/standpunt gemeente

Het aantal slaappleaatsen is voor Texel gemaximeerd op 45.000 en voor de verblijfsrecreatieve bestemmingen 'Kampeertreinen', Verblijfsrecreatieve terreinen' en Verblijfsrecreatieve gebouwen' en de 3.000 recreatieve slaappleaatsen voor kamperen bij de boer in het bestemmingsplan vastgelegd. Bovendien bieden de normtellingen per logiesvorm maxima per hectare en per logiesvorm. Die normtellingen gaan uit van een gemiddelde per logiesvorm (een accommodatie is immers niet vaak maximaal bezet). Daarnaast zullen terreinen bij omzettingen hun plannen aan de gemeente moeten voorleggen (de toets van landschappelijke inpasbaarheid). In de ogen van de raad heeft de gemeente op die manieren voldoende en meetbare grip op de aantallen bedden en slaappleaatsen. Op www.omgevingswet.overheid.nl kan iedereen inzien welk aantal slaappleaatsen hoort bij elk perceel met een verblijfsrecreatieve bestemming. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

26. Zaaknummer 3334010 - Warmoesstraat 81, Den Burg

Zienswijze

Indiener heeft moeite met de verplichting om ook in het centrum over één parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt te moeten beschikken. De toegestane parkeertijd is daar immers maximaal 2 uur. Daarom moet toch bij de sporthal of bij het gemeentehuis worden geparkeerd. Bovendien hopen we dat vele gasten zonder auto naar het eiland komen. En geluidsoverlast zal in het drukker centrum minder aan de orde zijn dan in woonwijken.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

27. Zaaknummer 3333628 - Watermunt 15, De Koog

Zienswijze

Indiener biedt logies met ontbijt aan in een 6-persoons appartement op de 1^e en 2^e verdieping en woont op de begane grond. Zij zouden graag op dezelfde voet willen doorgaan.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

28. Zaaknr. 3335315 - Gemachtigde namens B&B Duin en Zee (Ruijslaan 43, De Koog)

Zienswijze

Indiener heeft bezwaar tegen de teruggang naar 4 slaappleatsen en 2 kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 5 bedden op 2 kamers verhuurt.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp

Zienswijze

Bij indiener is in 2016 een zomerwoning vervangen en in 2019 een oude stolp door een nieuwe met 4 recreatie-appartementen. Vandaar dat in de afgelopen jaren het equivalent van 1x3 + 4x5 slaappleatsen (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 pleatsen te mogen groeien.

Reactie/Standpunt gemeente

Het totaal aantal kampeer- en slaappleatsen is gemaximeerd. De 15 kampeerplekken geven recht op 15x3 = 45 slaappleatsen in totaal, zijnde de optelsom van slaappleatsen in kampeermiddelen, in de zomerwoning en die in recreatie-appartementen volgens de normtelling. Deze regeling bestaat al jarenlang. Indiener van de zienswijze beschikt daarom in totaal over 46 slaappleatsen: 20 slaappleatsen in de appartementen, 5 in de recreatieve opstal en 21 slaappleatsen bij kamperen bij de boer. Door afrondingsverschillen is dit feitelijk 1 slaappleats meer dan bij collega's met alleen kamperen bij de boer. Daardoor ontbreekt de basis om de gevraagde groei met 11 kampeerpleatsen of 33 slaappleatsen toe te staan. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 63*.

30. Zaaknummer 3335814 - Groepsverblijf Zwaluwhof (Mienterglop 39, De Koog)

Zienswijze

Indiener geeft als eigenaar van een groepsverblijf aan dat bij bouw- of verbouwplannen de realisatie van een 7 meter brede boomsingel verplicht is en dat dit effect zal hebben op het terrein. Bovendien waarden gasten het uitzicht over de landerijen.

Ook verzoekt indiener om kampeermiddelen te mogen pleatsen op het terrein, binnen het maximale aantal slaappleatsen die Groepsverblijf Zwaluwhof nu mag hebben.

Reactie/Standpunt gemeente

In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. De in het Ontwerp Parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met een zeven meter brede en minimaal twee meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (in pandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

Om het karakter van de zich op de schoolgaande jeugd richtende groepsaccommodaties te behouden, kan een verbreding qua logiesvormen zinvol zijn. Echter, wel binnen de bestaande aantallen slaapplekken, zonder aanleg van extra sanitaire voorzieningen (gasten moeten gebruik maken van die in de groepsaccommodatie) en met plaatsing van kampeermiddelen uit het zicht gezien vanaf de openbare weg. Een pilot buiten dit Parapluplan wordt voorgesteld om de effecten van het plaatsen van kampeermiddelen te onderzoeken.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 8*.

31. Zaaknummer 3335816 - Camping Coogherveld (Kamperfoelieweg 3-7, De Koog)

Zienswijze

Camping Coogherveld bestaat uit de drie voormalige naast elkaar gelegen terreinen. Op de camping staan chalets en ingerichte tenten. De bestemming is 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen'. Indiener voelt zich benadeeld door het amendement en het verbod op omzetting over 2½ jaar. De mogelijkheid van omzetting naar (bijvoorbeeld) zomerhuizen zorgt voor een hogere waarde van het terrein en daarmee ook tot gunstiger financieringsvoorwaarden. Door het wegnemen van die optie, daalt de waarde en stijgen de kosten van (her) financiering. Indiener komt met het jonge bedrijf daardoor 'onder water' te staan. Dit terwijl de indiener juist wil verduurzamen, innoveren en blijven inspelen op de markt. Een overgangstermijn van 10 jaar wordt daarom voorgesteld.

Indiener is het ook niet eens met de argumenten die in het amendement worden genoemd. Het omzetten van tentplekken naar chalets, stacaravans of zomerhuizen leidt wel tot verbreding van het seizoen maar niet tot meer drukte. Op een hectare terrein zijn 50 kampeerplekken, 30 stacaravans/chalets of 20 zomerhuizen toegestaan. Kampeerplekken bieden per hectare ruimte voor 200 gasten (50 x 4), chalets voor 160 gasten (20 x 4) en familiehuizen 160 gasten (20 x 8).

Verstening leidt juist tot meer diversiteit van het aanbod zo betoogt indiener. Door de keuze van logiesvormen aan de ondernemer te laten, kan worden ingespeeld op de markt met vernieuwende duurzame concepten.

Ook de roep om verstening tegen te gaan begrijpt indiener niet. Er zullen altijd ongeveer 25% van de slaapplekken op Texel beschikbaar blijven voor kamperen.

Indiener stelt ook voor om de toeristenbelasting te laten afhangen van het type logiesvorm. Dus voor kamperen een lager bedrag dan voor hotelovernachtingen. Dat heeft een groter effect op vakantiegeers met een kleine beurs.

Reactie/standpunt gemeente

Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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

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

32. Zaaknummer 3335823 - Postweg 125, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

In het TTP is opgenomen dat het niet wenselijk is nieuwe recreatieve slaappleatsen uit te geven. Een vergunning voor een recreatief opstal is nog aan te vragen voordat de nieuwe regel in werking treedt. Daarna vervalt deze mogelijkheid. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

33. Zaaknummer 3335310 - Gemachtigde namens B&B (Ruigendijk 16a, De Koog)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen de vereiste teruggang van de huidige 6 slaappleatsen voor logies met ontbijt naar 4. Forse investeringen zijn gedaan om de kamers te moderniseren. Voor iedere kamer is een parkeerplaats op het eigen terrein. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

34. Zaaknummer 3335307 - Gemachtigde namens B&B (Duinroosstraat 26, De Koog)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen de teruggang in slaappleatsen voor logies met ontbijt en daarmee in inkomen. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

35. Zaaknummer 3335288 - Gemachtigde namens BnB (Klif 9, Den Hoorn)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Hoorn tegen de teruggang met 1/3 in slaappleatsen en kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 6 bedden op 3 kamers verhuurd. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

36. Zaaknummer 3335277 - Gemachtigde namens B&B de Borage (Oosterend)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens B&B de Borage bezwaar tegen de teruggang van 3 naar 2 kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 6 bedden op 3 kamers verhuurd. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

37. Zaaknummer 3335272 - Gemachtigde namens Maaikeduinweg 159, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen de teruggang in slaappleatsen en kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 6 bedden op 3 kamers verhuurd. Gewezen wordt op de daling in inkomen en het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

38. Zaaknummer 3335264 - Derde partij namens Pontweg 26A, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Hoorn bezwaar tegen de teruggang van 3 naar 2 kamers voor logies met ontbijt. Een flinke investering is gedaan om de gastenkamers op de begane grond te realiseren. In de woning van meer dan 300m² is 87m² (of 29%) in gebruik voor logies met ontbijt. Tien parkeerplaatsen zijn aanwezig. Gewezen wordt op de lange terugverdientijd, het elders meer moeten werken en het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

39. Zaaknummer 3335259 - Derde partij namens Klimpstraat 32, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens het logies en ontbijt-adres in De Cocksdorp bezwaar tegen het Parapluplan. Een grote investering is gedaan maar de vraag is of het kan worden terugverdiend. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

40. Zaaknummer 3335247 - Gemachtigde namens Vereniging B&B Texel (Den Hoorn)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens de bestuursvoorzitter van de Vereniging B&B Texel bezwaar tegen de voorgestelde regels in het Parapluplan voor kamers voor logies met ontbijt. De Vereniging heeft de volgende bezwaren en argumenten:

- De logiesverstrekkers worden onevenredig zwaar benadeeld en hebben geen inspraak gehad;
- Geen plek in de Klankbordgroep en daarin geen oog voor de belangen van B&B's;
- Leden hebben geïnvesteerd in comfort, luxe en ruimte;
- Gasten van B&B's houden van rust;
- B&B's veroorzaken geen overlast: slechts 3 handhavingverzoeken in 2021;
- De gedane telling na de registratie is een vrije interpretatie en de uitgesproken verwachtingen los zand. De nulmeting vlak voor de TTP deugt niet, want niet op basis van de toeristenbelasting. Eigen onderzoek wijst op 228 actieve B&B's;
- Maak inzichtelijk waar met hoeveel kamers en welke knelpunten B&B's zitten en handel op basis daarvan;
- Huishoudens worden door teruggang in kamers in hun inkomen geraakt, met alle gevolgen van dien;
- Het verplicht stellen van een parkeerplaats levert geen bijdrage aan het terugdringen van de drukte;
- Ondergeschiktheid aan de woonfunctie (van maximaal 50%) is beter criterium dan maximaal 50 m² of 30% woonoppervlak. Voorgesteld wordt 40% te stellen, als handhaafbaar en realistisch;
- Een overgangstermijn van 3-10 jaar is veel te kort, gezien de terugverdientijd en invloed op het inkomen;
- Vergelijking in het TTP met de Gemeente Bergen gaat mank: daar zijn pas in 2019 regels opgesteld;
- Het is onduidelijk wat de gemeente waarmee wil bereiken;
- Op basis van de Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte is inperking van (eigendoms)rechten en de conserverende werking van het bestemmingsplan niet mogelijk (de Wet voorziet in de instrumenten registratieplicht, vergunningen en beperking van vergunningen);
- De gemeente moet toetsen aan de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit. Bovendien dient de gemeente eerst de minst zware maatregel in te voeren voordat naar een zwaardere maatregel wordt overgegaan;
- Gevraagd wordt om intensivering van toezicht en handhaving en geen beperking van 3 naar 2 kamers voor logies met ontbijt, geen maximering in oppervlakte en geen eis van een parkeerplaats per kamer.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

42. Zaaknummer 3335202 - Gemachtigde namens Skillepaadje 1, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Burg bezwaar tegen het Parapluplan. Belanghebbenden hebben in augustus 2022 een woning gekocht met 8 slaapkamers. Bij de aankoop is in de taxatie rekening gehouden met de opbrengsten van de verhuur van 3 kamers voor logies met ontbijt. Met de teruggang naar 2 kamers dalen de inkomsten. Op het erf is parkeerruimte voor 6 parkeerplaatsen. Buren wonen op 60 meter afstand.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

43. Zaaknummer 3335179 - Gemachtigde namens Kikkertstraat 17, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Cocksdorp bezwaar tegen het Parapluplan. Sprake is van een grote woning met 6 slaapkamers waarvan de helft voor logies met ontbijt wordt gebruikt en volgens eigen zeggen 6 parkeerplaatsen. Belanghebbende beschikt volgens eigen zeggen over de bestemming Horeca en Hotel-mogelijkheden.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

44. Zaaknummer 3335174 - Gemachtigde namens Ruijslaan 31, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen het Parapluplan. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent ook een teruggang in inkomen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

45. Zaaknummer 3335539 - Gemachtigde namens De Dageraad 28, 't Horntje

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens derde bezwaar tegen het Parapluplan. Een uitbouw is recent gerealiseerd om een kamer voor logies met ontbijt mogelijk te maken, met 0,6 parkeerruimte. De noodzaak van het hebben van 1 parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak kan niet op het eigen erf worden gerealiseerd. Met één eigen auto en het altijd hebben kunnen parkeren in de straat, past de eis van het moeten hebben van een parkeerplaats eerder bij kernen waar het kunnen parkeren een probleem is. De belangen van belanghebbende worden met andere woorden onvoldoende meegewogen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

46. Zaaknummer 3335534 - Gemachtigde namens Mienterglop 25c, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens B&B in De Koog bezwaar tegen het Parapluplan. Belanghebbende heeft 1 kamer met 2 bedden en 2 parkeerplaatsen. Bezwaar spits zich toe op een in haar ogen onzorgvuldig proces en gebrek aan participatie. Verder geeft indiener aan dat een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is logies met ontbijt op deze locatie (met een recreatie-bestemming) niet toegestaan in de bedrijfswoning. In het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel is verduidelijkt. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

47. Zaaknummer 3335531 - Gemachtigde namens Epelaan 38, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het Parapluplan. De gemeente baseert zich op ongefundeerde en niet controleerbare cijfers. De belanghebbende zou 1 van de 3 kamers moeten opgeven onder de nieuwe regels. Daardoor ontstaan financiële problemen. Indiener sluit qua argumentatie aan bij zienswijze no. 40, met onder andere het argument dat geen inspraakrondes zijn geweest.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

48. Zaaknummer 3335522 - Gemachtigde namens Akenbuurt 18, De Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B uit Den Burg bezwaar tegen het Parapluplan. In het buitengebied is de situatie niet vergelijkbaar met dorpskernen. Belanghebbende beschikt over 3 recent vernieuwde ruime kamers voor logies met ontbijt van elk meer dan 50 m². De inkomsten uit de kamers zijn noodzakelijk.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

49. Zaaknummer 3335526 - Gemachtigde namens Zeekraal 6, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens B&B in De Koog bezwaar tegen de eisen in het Parapluplan rondom logies met ontbijt. Verwezen wordt naar de conserverende werking van bestemmingsplannen. Belanghebbende verhuurt op 46 m² drie rolstoel toegankelijke kamers op de begane grond (overeenkomstig met ongeveer 25% van het woonoppervlak). Op eigen erf is ruimte voor 2 parkeerplaatsen (en daarmee wordt voldaan aan de 0,6 norm). Belanghebbende heeft nooit klachten ontvangen van burens. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent ook een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

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

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Burg bezwaar tegen het Parapluplan. Belanghebbende beschikt over 2 kamers met 6 slaappleatsen en een slaapbank. Een parkeerplaats is naast het huis aanwezig. Veel gasten komen met het openbaar vervoer of op de fiets. Het is alleen lastig te parkeren gedurende de 6 weken zomervakantie en tijdens de marktdagen op maandag en woensdag. Een betere bewegwijzering naar parkeerplaatsen wordt voorgesteld. Het duurder maken van parkeren op Texel kan ook helpen. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Het eerder in het bestemmingsplan bestemde recht van 10 slaappleatsen voor logies met ontbijt blijft voor deze locatie bestaan. De eis van 1 parkeerplaats per kamer geldt voor nieuwe locaties voor logies met ontbijt. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

53. Zaaknummer 3335506 - Gemachtigde namens Nieuweschild 8, Oosterend

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het Parapluplan. Belanghebbende heeft 3 kamers met 6 slaappleaatsen. De teruggang in kamers heeft forse financiële consequenties. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

55. Zaaknummer 3335500 - Gemachtigde namens Dorpsstraat 262, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen het Parapluplan. Belanghebbende heeft in 2013 een nieuwe woning laten bouwen in de veronderstelling dat zij 6 bedden mochten verhuren. Voldoende parkeerplaatsen zijn aanwezig. Een claim voor planschade en inkomstenderving wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

56. Zaaknummer 3335496 - Gemachtigde namens Vismarkt 7a, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het Parapluplan. In de woning bevinden zich 3 luxe kamers voor logies met ontbijt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen en daarmee druk op het onderhoud van het karakteristieke pand. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

57. Zaaknummer 3335491 - Gemachtigde namens verhuurder, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

59. Zaaknummer 3335475 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 21, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens B&B in De Koog bezwaar tegen het Parapluplan. In de in 2015 gekochte woning bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

60. Zaaknummer 3335471 - Gemachtigde namens Strijbosstraat 30, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het Parapluplan. In de woning bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt met 6 slaappleatsen, aan alle eisen wordt voldaan. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

61. Zaaknummer 3335467 - Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het Parapluplan. Drie kamers voor logies met ontbijt met 6 slaappleatsen worden verhuurd. Overlast wordt niet veroorzaakt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

62. Zaaknummer 3335222 - Hoofdweg 57, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen het Parapluplan. Jammer dat niet eerder is overlegd met de Klankbordgroep of de Vereniging Texelse Kampeerboeren (VTKB). Indiener heeft de gemeente gevraagd om appartementen in de karakteristieke stolp 'De Wamberg' te mogen realiseren. De stolp is geen monument, wel monumentaal, en is in gebruik als bedrijfswoning op het agrarisch bedrijf. Indiener wil de stolp graag in goede staat houden en dan zou de verhuuropbrengst van appartementen daarbij helpen. Daarom is ook met kamperen bij de boer gestart.

Ook wijst indiener op de blijkbaar bestaande verschillen in beoordeling. Zij vindt dat alleen kampeerboeren die een volwaardig agrarisch bedrijf hebben (met een agrarisch hoofdinkomen) kamperen bij de boer mogen aanbieden. Ook wordt gesteld dat als er geen nieuwe volwaardige agrarische bedrijven bijkomen, dan zou het verschil tussen het huidige aantal slaappleatsen voor kamperen bij de boer en het gestelde maximaal aantal slaappleatsen op locaties voor kamperen bij de boer (3.000) ten goede kunnen komen aan de bestaande locaties voor kamperen bij de boer.

Reactie/standpunt gemeente

De raad heeft het college verzocht om duidelijkheid rond de positie van oude stolpen die nog geen monument zijn. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd om alleen monumenten in aanmerking te laten komen voor het realiseren van recreatie-appartementen. Dit advies wordt gevolgd. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijzen over kamperen bij de boer wordt verwezen naar zienswijze 10. Een eventuele herverdeling van slaappleatsen is nu niet aan de orde. In het TTP is besloten dat de grenzen zijn bereikt. Kamperen bij de boer is een nevenactiviteit en moet dat blijven. Er is echter niet voor gekozen om alleen volwaardige agrarische bedrijven daarvoor in aanmerking te laten komen. Naar aanleiding van zienswijzen en een motie van de raad wordt de definitie van reëel agrarisch bedrijf wel aangepast. Een verdeling van de niet-uitgeven slaappleatsen wordt niet voorgesteld. De zienswijzen over kamperen bij de boer zijn mede aanleiding geweest voor motie van de raad d.d. 10 juli 2024 en een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijzen 10.

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

Verwezen wordt naar zienswijzen 10.

63. Zaaknummer 3335175 - Vereniging Texelse Kampeerboeren (Den Burg)

Zienswijze

De VTKB geeft aan dat verbreding van het boerenbedrijf met toeristisch-recreatieve activiteiten in veel gevallen nodig is om het inkomen op niveau te houden. De VTKB en HISWARECRON zijn in goed overleg met elkaar en zijn zich ervan bewust dat zij samen het kampeeraanbod vormen, waarbij kamperen bij de boer het goedkopere en eenvoudiger aanbod voor haar rekening neemt. Zo kan een 'gewone' tent of caravan zonder voorzieningen worden verhuurd bij kamperen bij de boer en een ingerichte luxe tent of caravan op de recreatiebedrijven. Het extensiveren van boerenbedrijven wordt volgens de VTKB tegengehouden door lokale regelgeving.

De VTKB heeft de volgende strategische pijlers geformuleerd (aansluitend op het TTP):

- Stel het landschap met haar authentieke elementen centraal (zorg voor de groene verbinding);
- Houdt elk Texels dorp uniek en leefbaar (daarin spelen ook de boerenfamilies een grote rol);
- Creëer bewust en waardevol bezoek (persoonlijke aandacht en educatie op boerencampings);
- Stimuleer gastvrij en toekomstbestendig ondernemerschap (ook op het toeristisch vlak);
- Stuur vanuit inzicht en heldere wetgeving (bij het verlenen van vergunning voor kamperen bij de boer en de toezicht en handhaving op de voorwaarden, ook gedurende de vergunde periode);
- Wees duurzaam in woorden en daden (een gezonde toekomst waarin we duurzaam omgaan met land, water en energie), met de boer al spil in de samenwerking tussen natuur, landschap, cultuur en culinaire ontwikkelingen.

De VTKB pleit voor andere eisen om te beoordelen of een agrarisch bedrijf in aanmerking komt voor kamperen bij de boer. Een vergunning voor kamperen bij de boer is een groot goed dat gekoesterd moet worden. Daar hebben mensen met een volwaardig agrarisch bedrijf meer recht op vindt de VTKB. Gepleit wordt voor heldere regeling volgens de nieuwe Standaard Opbrengst (SO) typering. Voor schapenboeren wordt een uitzondering gemaakt. Voor hen is een reëel agrarisch bedrijf voldoende, zij het met een minimum van 250 schapen.

De VTKB ziet het toegestane aantal kampeerplaatsen per bedrijf graag groeien, om een hoger inkomen uit de verblijfsrecreatie te kunnen halen. Dat betekent feitelijk het verdelen van het nog resterende aantal slaappleatsen over de bestaande bedrijven (nu 2.760 slaappleatsen met het maximum voor kamperen bij de boer van 3.000).

Reactie/standpunt gemeente

In de huidige bestemmingsplannen staat de volgende voorwaarde beschreven: 'er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder

dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf': 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort dit niet thuis in een begripsbepaling. Daarom is die zinsnede eruit gehaald.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.

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

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

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

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast. Zodat een pipowagen ook een kampeermiddel is.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

ARTIKEL 1 Begrippen

1.9 kampeermiddel

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.

1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

1.20 pipowagen

een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen' (zie amendement 'Pipo is bescheiden');

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplekken kent;

[...]

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

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

64. Zaaknummer 3335172 - Hallerweg 33, Den Burg

Zienswijze

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

een 'volwaardig agrarisch bedrijf'. Ook omdat de agrarische sector zware tijden kent en kamperen bij de boer (met 18 kampeerplekken) nodig is.

Reactie/standpunt gemeente

In de huidige bestemmingsplannen staat de volgende voorwaarde beschreven: 'er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf': 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort dit niet thuis in een begripsbepaling. Daarom is die zinsnede eruit gehaald.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschape(n) heeft gehad.

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

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaappleaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaappleaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaappleaatsen 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 slaappleaatsen altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo'n verdeelwijze. Dat kan

inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer, en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

ARTIKEL 1 Begrippen

1.9 kampeermiddel

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.

1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

1.20 pipowagen

een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen. (zie amendement 'Pipo is bescheiden').

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

- a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplekken kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement 'Een pipowagen is bijzonder')

[...]

- g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschape heeft gehouden;
- h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

65. Zaaknummer 3335044 - Oorsprongweg 72, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

'een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen'. (zie amendement 'Pipo is bescheiden').

1.9 kampeermiddel:

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het kamperen bij de boer bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub c, artikel 5 lid 5.5 sub c, artikel 6 lid 6.5 sub c en artikel 7 lid 7.5 sub c de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaappleaatsen kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement 'Een pipowagen is bijzonder');

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning geldt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

66. Zaaknummer 3334968 - Wilsterstraat 19, Den Burg

Zienswijze

Indiener is blij dat met het Parapluplan zodat een aantal negatieve aspecten van de toeristische druk worden ingedamd en gekanaliseerd. En dat wordt gehandhaafd op de regels. Gepleit wordt voor het grondig tellen van het werkelijke aantal gebruikte slaappleatsen, inclusief die in de haven van Oudeschild. Ook zouden de grotere zomerhuizen (tot 70 m²) qua normering omhoog moeten naar 7 slaappleatsen. En de indruk is dat het bij vele B&B-adressen niet om neveninkomsten lijkt te gaan. Gepleit wordt ook voor het opnemen van gebruiksregels rondom buitenactiviteiten bij B&B's. Om de privacy van burens te beschermen wordt gevraagd een regel op te nemen dat buitenactiviteiten alleen in de tuin plaatsvinden en niet op dakterrassen of balkons.

Reactie/standpunt gemeente

Er wordt vastgehouden aan de normtelling. Gedurende de lange looptijd dat hiermee gewerkt wordt, heeft deze methodiek zich bewezen, ook juridisch houdt deze stand.

Daarom wordt nu de ondergeschiktheid duidelijker omschreven en is er een nieuwe regeling voor nieuwe aanbieders van logies met ontbijt (onder andere maximaal 2 slaapkamers, eigen parkeerplaatsen).

Bij het ervaren van overlast vanuit de buurt gelden de normale omgangsregels, eerst praten met de burens en zo nodig de politie erbij betrekken.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

67. Zaaknummer 3334956 - Mokweg 31, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener is van mening dat de toeristische sector bezit heeft genomen van het eiland en dat die geen oog heeft voor de wensen en het woongenot van de bewoners. Indiener vindt het jammer dat het plan niet voorziet in regels om de kernwaarden en natuurwaarden te bewaken en herstellen. Ook wordt gepleit voor het opnemen van regels dat de recreatieve accommodaties geen licht buiten het recreatieperceel doen schijnen, dat de boomsingel wordt onderhouden en dat deze voldoende afscherming biedt (zodat de recreatieve onderkomens niet te zien zijn).

Reactie/standpunt gemeente

De regels in het Paraplubestemmingsplan zijn zeker wel bedoeld om de kernwaarden te behouden of te verbeteren. Het beperken van toeristische groei is daarvoor een middel. De verplichte boomsingel (van ten minste 7 meter breed en minimaal 2 meter hoog) is juist bedoeld om een dichte groene zone te realiseren. Deze boomsingel moet geplant en in stand gehouden worden, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

68. Zaaknummer 3334591 - Stuifweg 11, Oosterend

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

69. Zaaknummer 3335987 - Laagwaalderweg 21, Oudeschild

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan. Dit komt mede voort uit de motie die door de raad op 10 juli 2024 is aangenomen. Een pipowagen mag staan daar waar kampeermiddelen zijn toegestaan: bij een woning in het buitengebied, op een terrein voor kamperen bij de boer, op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Een pipowagen kan ook een 'vast kampeermiddel' zijn daar waar dit is toegestaan, namelijk bij kamperen bij de boer (gedurende het seizoen) en op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'.

De tekst in het definitieve paraplubestemmingsplan

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel is aangepast:

1.20 pipowagen:

'een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen'. (zie amendement Pipo is bescheiden').

1.9 kampeermiddel:

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het kamperen bij de boer bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub c, artikel 5 lid 5.5 sub c, artikel 6 lid 6.5 sub c en artikel 7 lid 7.5 sub c de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaappleaatsen kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement 'Een pipowagen is bijzonder');

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning geldt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

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

Zienswijze

De indiener is 3^e generatie eigenaar van het vakantiepark en geeft aan moeite te hebben met het Parapluplan. In de loop der jaren is het park veranderd van basic camping naar een plek met uitgebreide centrale voorzieningen

en diverse overnachtingsmogelijkheden (nu ook weerkampeerplaatsen; met privé sanitair). Indiener heeft met andere woorden altijd kunnen inspelen op de wensen van zijn gasten.

Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat voorgesteld dat op 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' naast kampeermiddelen, stacaravans/chalets en blokhutten alleen nog *bestaande* zomerhuizen en familiehuizen zijn toegestaan. Hij concludeert dat dus geen nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen gebouwd mogen worden.

Ook wordt via het amendement in het Parapluplan gesteld dat het aantal slaappleatsen 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 slaappleatsen 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 slaappleatsen 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 slaappleatsen niet langer naar eigen inzicht van de ondernemer ingevuld mogen worden;
- of artikelen 5.3.1 sub d en e en artikel 5.3.2 verwijderd kunnen worden.

Reactie gemeente

Het eerste bezwaar (dat alleen 'bestaande' zomerhuizen en familiehuizen zijn toegestaan, zie 5.3.1), hangt samen met het feit dat nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen alleen kunnen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning, na de toets van landschappelijke inpassing. Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' maakt een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).

De logiesvorm 'tenthuis' heeft betrekking op 'een tent die is voorzien van een demontabele fundering en/of eenvoudige demontabele voorzieningen en bedoeld is om gedurende langere periode op een standplaats aanwezig te laten zijn'. De definitie van tenthuizen wordt voor 'Recreatie Kampeerterrainen' niet verbreed.

In het buitengebied kunnen alleen kampeermiddelen bij woningen worden geplaatst (geen tenthuizen).

De toetsing bij een vergunningaanvraag voor kamperen bij de boer wordt als marktconform en werkbaar gezien.

Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakt een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad gaf met haar amendement gehoor aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

Reactie/standpunt gemeente

Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen

(tenten t/m familiehuizen). Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.3.2 van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 31*.

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

Zienswijze

Dirkzwager dient namens De Krim de zienswijze in. De Krim heeft moeite met de aangescherpte regels voor het omzetten van kampeerplaatsen en de daarbij horende overgangperiode van 3 jaar. Gewezen wordt op het feit dat het willen laten vervallen van de bestaande omzettingmogelijkheden zich niet verenigt met de doelen van het amendement van 'diversiteit van aanbod, niet verder verstenen'.

Zij geeft aan dat een toereikende onderbouwing van de met het amendement beoogde maatregel ontbreekt. De Krim meent verder dat de argumenten in het amendement niet valide zijn.

Op Texel is naar verhouding sprake van een groot aantal kampeerplaatsen. In het TTP wordt een aantal van 13.744 kampeerslaapplaatsen genoemd, 31% van het totaal aantal slaapplaatsen van 44.057. Op De Krim zijn ruim 64% van de verhuurde slaapplaatsen kampeerslaapplaatsen, ruim 2x zo veel dan gemiddeld op Texel. De kampeerplaatsen zijn van april tot november in gebruik en in het hoogseizoen 5-6 weken bezet. Het aanbod overschrijdt met andere woorden de vraag.

Bij omzetting van kampeerplaatsen naar andere logiesvormen neemt het aantal slaapplaatsen af. Zo is bij de omzetting op Om de Noord het aantal slaapplaatsen met 46% gedaald. Voor alle logiesvormen geldt dat in het hoogseizoen voornamelijk gezinnen van gemiddeld 4 personen hiervan gebruik maken. Het aantal benutte slaapplaatsen per hectare is dus 200 (kampeerplaatsen), 120 (chalets) of 80 (zomerhuizen). Omzetting draagt dus bij aan het verminderen van topdrukke in het hoogseizoen.

Omzetting van chalets naar zomerhuizen is een niet-bestaand fenomeen concludeert De Krim. Het maximum aantal slaapplaatsen dat volgens het TTP nog zou kunnen worden omgezet (7.435) klopt in de praktijk niet. Op De Krim staan 500 chalets (geen stacaravans). Omzetting hiervan is niet aan de orde want niet rendabel. De Krim neemt aan dat dit ook geldt voor andere recreatieondernemers. Dat blijkt ook uit de passage op pagina 95 van het TTP ('op ruwweg 7 terreinen heeft omzetting plaatsgevonden, waarvan op twee terreinen naar chalets').

Van de 13.744 kampeerslaapplaatsen kunnen (volgens het TTP) 11.111 niet worden omgezet. Op papier kunnen dus slechts 2.633 worden omgezet. In werkelijkheid ligt dit aantal zoals eerder uitgelegd dus nog veel lager. Gelet op voorgaande kan volgens De Krim slechts een beperkt aantal slaapplaatsen in de vorm van zomer- en familiehuizen worden gerealiseerd. En met die accommodatievormen worden de aantallen gasten juist gelijkmatiger in de tijd verspreid.

Om het gevoel van drukte te voorkomen is het beter om pieken in bezoekersaantallen te vermijden (spreiden) dan wel over deze pieken te communiceren, zodat in het gedrag hier rekening mee kan worden gehouden.

Het verbreden van het seizoen wordt door De Krim ook als iets positiefs gezien: daardoor kunnen jaarrond contracten met medewerkers worden afgesloten, waardoor zij op Texel hun bestaan kunnen opbouwen en kunnen helpen de voorzieningen in stand te houden.

De Krim onderschrijft het belang van een goede landschappelijke inpassing en het toetsmoment voorafgaand aan de vergunningverlening. Door deze toets wordt in de ogen van De Krim afdoende voorkomen dat de omzetting leidt tot aantasting en verstening van het landschap, terwijl wel ruimte blijft voor maatwerk. De Krim ziet daarom ook geen reden om de belangen van ondernemers en recreanten onevenredig te benadelen. Het voorgenomen omzettingsverbod gaat ten koste van het concurrentievermogen van de Texelse recreatiesector ten opzichte van (kust)gebieden elders.

In het TTP wordt op pagina 55 ook gesteld dat een omzettingsverbod niet wenselijk is. Het is daarom onbegrijpelijk en inconsistent dat de gemeente er nu voor kiest om tegen haar eigen beleid in de ontwikkeling van een deel van de recreatiesector op slot te zetten.

Met de maatregel tot stopzetten van omzetting ontstaat ook *een noodzaak tot versnelde uitvoering van plannen*. De Krim heeft een meerjarenontwikkelplan waarbij uitgegaan wordt van de geleidelijke weg; zonder dwang. In die toekomstplannen voorziet De Krim een geleidelijke omzetting van minder dan 10% van het totaal aantal kampeerplaatsen naar zomerhuizen. Naar zomerhuizen want de vraag naar vaste accommodaties blijft groeien. Een geforceerde versnelde uitvoering van plannen zal gevolgen hebben voor de bestaande gebruikers van kampeerplaatsen. Dat ziet De Krim als een ongewenste ontwikkeling.

Bovendien zal een versnelde ontwikkeling leiden tot het realiseren van accommodaties die misschien op termijn niet voldoen aan de vraag en/of duurzaamheidseisen.

Ook wijst De Krim op het invloed van het verbod op de waarde van recreatiegrond. Een lagere waarde door het niet meer kunnen realiseren van zomerhuizen (ongeacht of dit werkelijk gebeurt), maakt het lastiger om krediet te verkrijgen. Daardoor zullen investeringen in innovatie en verduurzaming uitblijven. En dat is weer in tegenspraak met de duurzaamheidsdoelstelling in het TTP.

De Krim waarschuwt ervoor dat indien sprake is van een dalende vraag naar kampeerplaatsen en een stijgende vraag naar vaste accommodatievormen, dit kan leiden tot een overschot aan kampeerplaatsen en een tekort aan gebouwde accommodaties. Omdat een onderbouwing ontbreekt voor het verbod op omzetting, voldoet de gemeente in de ogen van De Krim niet aan het uit het evenredigheidsbeginsel voortvloeiende eisen van geschiktheid en noodzakelijkheid.

De Krim onderschrijft ook de wens om *vakantievieren op Texel ook voor lagere-inkomensgroepen* mogelijk te houden. Het omzettingsverbod draagt daar niet aan bij. De Krim ziet eerder kansen in het verlagen van de toeristenbelasting voor overnachtingen op kampeerplaatsen.

De Krim vindt de overgangperiode van 3 jaar onredelijk kort. In het TTP wordt gesproken over een overgangperiode die 'lang genoeg dient te zijn om een realistische kans te hebben om de rechten te benutten'. De termijn is met de ter inzagelegging al in gegaan. Rekening houdende met de bestaande rechten van recreanten, de doorlooptijden van procedures en het tekort aan mensen in de bouw, ziet De Krim een periode van ten minste vijf jaar als redelijk.

Met het in de regels opnemen van artikel 5.3.2 sub f en g creëert de gemeente schaarste. Het aantal slaapplekken dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen mag immers niet toenemen. Met deze algemene stelling kan ieder bedrijf na sloop van chalets of zomerhuizen op een ander bedrijf zich die beschikbare aantallen toe-eigenen. Dus op basis van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Dat kan niet de bedoeling zijn. Bovendien is in sub f geen peildatum genoemd ten opzichte waarvan het aantal niet meer mag toenemen.

Het omzettingsverbod zal leiden tot forse schade en in het verlengde daarvan tot een groot aantal planschadeclaims. Op pagina 54 van het TTP wordt al gewezen op de kans van planschade bij het abrupt ontnemen van rechten. De voorzienbaarheid waarover in het Ontwerp Parapluplan wordt gesproken, heeft geen betrekking op het in het amendement beschreven omzettingsverbod.

De afwijkmogelijkheid van artikel 5.3.2 is onduidelijk. Uit de bepaling volgt namelijk niet of sprake is van een binnenplanse of buitenplanse afwijkmogelijkheid en of voor het bouwen van nieuwe zomerhuizen en familiehuizen een omgevingsvergunning nodig is. De combinatie van 5.3.2 met 5.3.2. g is ook onduidelijk: volgens de regels mogen er drie jaar na de dag van ter inzagelegging aan het Ontwerp geen zomerhuizen en familiehuizen meer worden gebouwd (als daardoor het aantal slaapplekken toeneemt). Wat betekent dit voor situaties waarin de omgevingsvergunning al wel is verleend maar het project nog niet is gerealiseerd?

De zienswijze sluit af met het stellen dat de invoering van het Parapluplan en in het bijzonder het opgenomen amendement, zeer forse nadelige gevolgen voor De Krim zal hebben. Het lijkt alsof de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de consequenties. Daarmee stelt De Krim dat het Parapluplan in strijd is met het

evenredigheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Door de inconsistenties en onduidelijkheden in de planregels is het Parapluplan ook in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie/standpunt gemeente

Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.3.2 van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 31*.

72. Zaaknummer 3335890 - De Ruyterstraat 60, Oudeschild

Zienswijze

Indiener heeft een hotel (met bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen') en is bezig met plannen voor de toekomst. De regel om bij (ver)bouw een verplichte 7 meter brede en 2 meter hoge boomsingel te hebben, beperkt de mogelijkheden. Het perceel van het hotel is maar 9 meter breed. Verzocht wordt deze eis van de landschappelijke inpassing (artikel 5.2.1) te laten vervallen.

Reactie/standpunt gemeente

In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. De in het Ontwerp Parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met een zeven meter brede en minimaal twee meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (in pandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 8*.

73. Zaaknummer 3335801 - Slufterweg 200, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Het plaatsen van andere logiesvormen dan kampeermiddelen past niet in het buitengebied en bij de uitgangspunten voor kamperen bij de boer.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt kan worden voortgezet. Hiervoor wordt verwezen naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De overige punten vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan.

74. Zaaknummer 3335811 - Postweg 132, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener heeft op nummer 132 Boutique Hotel Texel en op 132a een agrarisch bedrijf met sinds 2008 kamperen bij de boer. Om in te kunnen spelen op de wensen van de gast wordt gevraagd bijzondere overnachtingsmogelijkheden te mogen plaatsen, van boomhut tot omgebouwde vrachtwagen. Gewezen wordt ook op de noodzaak om een goede busverbinding te hebben over het hele eiland en taxivervoer in de nacht. Gratis parkeren buiten de kernen wordt als goede zaak gezien en het creëren van camperplaatsen in de kernen juist niet.

Reactie/standpunt gemeente

Op terreinen van kamperen bij de boer (of bij een woning in het buitengebied) wordt een normaal kampeermiddel passender gevonden, zoals een tent of toercaravan. Andere verschijningsvormen op een terrein met de bestemming Recreatie - Kampeerterrein of Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen. Zo blijft er onderscheid tussen deze aanbieders hetgeen een diversiteit in aanbod garandeert.

De overige onderdelen van de zienswijze, zoals over parkeren en openbaar vervoer, vallen buiten dit bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

75. Zaaknummer 3335671 - Vakantiepark De Bremakker (Tempelierweg 40, Den Burg)

Zienswijze

Indiener heeft een recreatiebedrijf met de bestemming 'Recreatie Verblifsrecreatieve terreinen' met vooral (in het groen) ingepaste chalets. Zij maakt bezwaar tegen de consequentie van het amendement. Dat dwingt de familie om op korte termijn de plannen van landschappelijk ingepaste zomerhuizen te realiseren. Daarmee wordt indiener gedwongen om tientallen jaren vooruit te kijken naar de ontwikkelingen van de vraag. Dat kan niet. Indiener wil graag met maatwerk kunnen blijven inspelen op de markt.

Gewezen wordt op het belang van seizoenverbreding: personeel kan daardoor langer en soms jaarrond in dienst gehouden worden. Dit komt de kwaliteit van de dienstverlening ten goede. Gevraagd wordt ook of op hun terrein een chalet tot 70 m² vergunningvrij blijft.

Reactie/standpunt gemeente

Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De realisatie van nieuwe stacaravans/chalets is nog steeds mogelijk, maar daarvoor geldt dat er een omgevingsvergunning voor nodig gaat zijn. De regels in het geldende bestemmingsplan over stacaravans/chalets wijzigt niet, namelijk maximaal 50 m² (en niet 70 m²) en maximaal 3.50 m hoog. De plaatsing is vergunningvrij voor de bouwactiviteit. In het paraplubestemmingsplan is er echter wel een omgevingsvergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit. Dit vanwege de landschappelijke inpassing.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.3.2 van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 31*.

76. Zaaknummer 3335543 - Strijbosstraat 26, De Koog

Zienswijze

Indiener beschikt sinds 2022 over een huis waar al tientallen jaren 3 kamers voor logies met ontbijt worden gebruikt. De woning is in 2016 grondig aangepakt. Hij maakt bezwaar tegen de teruggang naar 2 kamers en vraagt het terugdraaien van het besluit dan wel het planologisch vastleggen van de 3 kamers voor logies met ontbijt. Zo niet dan overweegt indiener een planschadeclaim.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

77. Zaaknummer 3334721 - Hoofdweg 106, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener heeft een gemengd agrarisch bedrijf en kamperen bij de boer. De inkomsten uit de camping zijn nodig. Indiener vraagt de drukte in de kernen aan te pakken met een gedegen mobiliteitsplan. Het buitengebied kent

geen drukte. Indiener vraagt om het verruimen van de mogelijkheden van recreatie bij de boer, zoals privé-sanitair en ingerichte tenten.

Reactie/standpunt gemeente

In de huidige bestemmingsplannen staat de volgende voorwaarde beschreven: 'er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf': 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort dit niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschape(n) heeft gehad.

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

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaappleaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaappleaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaappleaatsen 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 slaappleaatsen altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo'n verdeelwijze. Dat kan

inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer, en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

Er is geen aanleiding om ingerichte tenten ('tenthuizen') mogelijk te maken. De zienswijze geeft ook geen aanleiding dat te herzien. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van privé sanitair bij de kampeermiddelen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

ARTIKEL 1 Begrippen

1.9 kampeermiddel

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.

1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

1.20 pipowagen

een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen' (zie amendement 'Pipo is bescheiden').

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

- a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement 'Een pipowagen is bijzonder');

[...]

- g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
- h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

78.Zaaknummer 3336542 - Redoute 12, Den Hoorn

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

In de huidige bestemmingsplannen staat de volgende voorwaarde beschreven: 'er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf': 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort dit niet thuis in een begripsbepaling. Daarom is die zinsnede eruit gehaald.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.

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

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

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

- Het kamperen bij de boer op Texel moet kleinschalig blijven, zodat het een ondergeschikte nevenactiviteit blijft op het agrarische bedrijf. De volgende toelichting in het bestemmingplan buitengebied 2013 geldt en werkt nog steeds: 'Verder is voor verbreding in de landbouw een regeling opgenomen. Agrarische bedrijven hebben nevenactiviteiten ontwikkeld, die veelal goed inpasbaar zijn in het Texelse landschap en een welkome aanvulling bieden op het inkomen van het bedrijf en de diversiteit en levendigheid versterken. Denk hierbij aan verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, educatie in de vorm van bezoekboerderijen, rondleidingen en

demonstraties, verkoop van producten rechtstreeks van de boerderij etc. Gezamenlijk maakt het een toeristisch aantrekkelijk en afwisselend gebied’.

- Het is fijn om startende boeren die ook graag voor kamperen bij de boer in aanmerking willen komen, te kunnen helpen.
- Als alle slaapplekken altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo’n verdeelwijze. Dat kan inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer, en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een ‘vast kampeermiddel’ bij kamperen bij de boer toegestaan. Een ‘vast kampeermiddel’ betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ wordt de definitie van ‘pipowagen’ geïntroduceerd en die van ‘kampeermiddel’ aangepast. Zie de amendementen ‘Pipo is bijzonder’ en ‘Pipo is bescheiden’.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer. Zie de amendementen ‘Pipo is bijzonder’ en ‘Pipo is bescheiden’.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

ARTIKEL 1 Begrippen

1.9 kampeermiddel

‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.

1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

1.20 pipowagen

een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen’ (zie amendement ‘Pipo is bescheiden’).

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

- a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplekken kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement ‘Een pipowagen is bijzonder’);

[...]

- g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een ‘redelijk’ inkomen uit het agrarische bedrijf maar

- waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
- h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

79. Zaaknummer 3336541 - Gerritslanderdijkje 1, Den Burg

Zienswijze

Indiener verhuurt op onregelmatige basis 3 kamers voor logies met ontbijt. Ze verhuren slecht want ze zijn eigenlijk te klein en te eenvoudig. Indiener wil een nieuw huis bouwen met 3 kamers voor logies met ontbijt. Voldoende parkeerruimte is aanwezig en de burens wonen op afstand. Met slechts 2 kamers kan het bouwen financieel misschien niet uit. En in de ogen van indiener is gebruik van minder dan 50% nog altijd ondergeschikt.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

80. Zaaknummer 3336538 - Schoonoordsingel 17, Den Burg

Zienswijze

Indiener geeft aan zich te kunnen vinden in zienswijze 81. Beide zienswijzen zijn van de familie die een B&B aan de Schoonoordsingel in Den Burg aanbiedt. Indiener geeft aan zich niet te kunnen vinden in de stelling dat sprake zou zijn van 'een oneerlijk speelveld met professionele aanbieders' zoals in het Parapluplan wordt gesteld. B&B bedient een andere doelgroep. Ook wordt gewezen op de e-ticket voor parkeren en de 2-uurszones zodat mogelijke overlast gering is. Bovendien parkeren gasten vaak gelijk buiten de ring.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

81. Zaaknummer 3336533 - Schoonoordsingel 17, Den Burg

Zienswijze

Indiener geeft aan zich niet te kunnen vinden in de stelling dat sprake zou zijn van 'een oneerlijk speelveld met professionele aanbieders' zoals in het Parapluplan wordt gesteld. B&B bedient een andere doelgroep. Ook wordt gewezen op de e-ticket voor parkeren en de 2-uurszones zodat mogelijke overlast gering is. Bovendien parkeren gasten vaak gelijk buiten de ring.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

82. Zaaknummer 3336095 - Maricoweg 25, Den Burg

Zienswijze

Indiener geeft aan moeite te hebben met de beschreven maxima in oppervlak en percentage van de woning voor gebruik ten behoeve van logies met ontbijt. De praktijk zal zijn dat mensen hun woning gaan vergroten zo verwacht hij. Indiener vraagt nog eens goed te kijken naar het maximum van 50 m².

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

83. Zaaknummer 3336092 - Maricoweg 25, Den Burg

Zienswijze

Indiener voegt aan zijn zienswijze 82 toe dat hij moeite heeft met het terugbrengen van 6 naar 4 slaappleatsen in maximaal 2 kamers. Dat heeft grote financiële consequenties zo stelt hij. Een planschade-claim kan worden verwacht.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

84. Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de teruggang van 6 slaappleatsen in 3 kamers naar 4 slaappleatsen in 2 kamers. Dat heeft voor indiener grote financiële consequenties.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

85. Zaaknummer 3336084 - Molenstraat 78, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

86. Zaaknummer 3337347 - Nieuwlanderweg 101, De Waal

Zienswijze

Indiener wijst op het belang van kamperen bij de boer en vraagt om het toestaan van recreatie-appartementen in stolpen die geen monument zijn.

Reactie/Standpunt gemeente

In een advies van het college en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de raad (zie [raadvraag](#)) wordt aangegeven dat alleen monumentale stolpen in aanmerking komen voor de regeling. Daarin wordt ook gesteld dat het te actualiseren welstandsbeleid een beter toetsingskader hiervoor vormt dan het Paraplubestemmingsplan. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

87. Zaaknummer 3337333 - Wintergroen 8, De Koog

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de parkeereis van 1 plek per kamer voor logies met ontbijt en tegen de teruggang in kamers en slaapplekken. Indiener gebruikt nu 3 kamers voor logies met ontbijt. Een teruggang heeft financiële consequenties.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

88. Zaaknummer 3337320 - Limietweg 16, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener woont tegenover Europarcs De Driehoek aan de Postweg en wijst op het belang van het zorgdragen van een 7 meter brede en minimaal 2 meter hoge boomsingel om het perceel.

Reactie/standpunt gemeente

De vraag of aan de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan (zoals de aanwezigheid van een boomsingel) hoort niet thuis in dit plan. Dit is een kwestie van uitvoering. Hierover lopen op moment van vaststelling van het parapluplan (juridische) procedures.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

89. Zaaknummer 3337122 - Burgerinitiatief Society 4.0 Texel (adres onbekend)

Zienswijze

De strategische pijlers onder het TTP en het idee achter het Parapluplan spreekt indieners aan. Zij missen echter een duidelijke uitleg van de voorgestelde wijzigingen. Zij vinden dat de eis van een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt niet leiden tot meer verstening (van voortuinen etc.). Misschien dat een tijdelijke ontheffing voor gasten van B&B's (voor korte tijd) een goed alternatief is. Indieners vragen ook naar de reden van het hebben van een maximale lengte voor caravans op terreinen van kamperen bij de boer en naar een uitzondering maken voor seizoenwerkers op het maximale aantal kampeerplaatsen.

Reactie/Standpunt gemeente

Verstening van voortuinen is niet wat de raad voorstaat. De maximale lengte van 6,5 meter is komen te vervallen. Als indieners bedoelen dat tijdelijke werknemers op terreinen voor kamperen bij de boer zouden moeten kunnen logeren in een kampeermiddel, dan is de reactie dat kamperen bij de boer volgens het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 al gebruikt mag worden voor huisvesting van tijdelijk/seizoenspersoneel, met een omgevingsvergunning (afwijking). De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

90. A. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild

Zienswijze

Indiener geeft aan dat in de historische en beeldbepalende pastorie al sinds de jaren '70 kamerverhuur plaatsvindt, eerst zelfs met 6 kamers. Op dit moment worden 3 authentieke kamers voor logies met ontbijt gebruikt. De opbrengst hiervan wordt gebruikt om het pand te onderhouden. Voldoende openbare parkeerruimte is voor de deur aanwezig. Ook wordt aangegeven dat de registratie niet wil zeggen dat op die adressen daadwerkelijk recreatief wordt verhuurd.

Reactie/standpunt gemeente

Ten aanzien van de mogelijkheden voor logies met ontbijt wordt verwezen naar de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**.

90. B. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild

Zienswijze

Ter aanvulling is een verzoek gestuurd om de verhuur van vier kamers in het bestemmingsplan mogelijk te maken. En daarbij de mogelijkheid tot het plaatsen van een recreatief opstal mee te nemen om te komen tot 10 recreatieve slaappleaatsen. Ook wordt gesteld dat logies met ontbijt adressen maar 800 slaappleaatsen aanbieden van het totaal van 45.000.

Reactie/standpunt gemeente

Het geldende bestemmingsplan biedt (de mogelijkheid van) een recreatief opstal op het perceel. Verzocht is om dit recreatief opstal inpandig te plaatsen. Dat verzoek staat los van het paraplubestemmingsplan en kan/zal apart door het college worden beoordeeld, en afgehandeld. Dit is geen reden het bestemmingsplan te wijzigen. Voor de mogelijkheden, en wijzigingen, ten aanzien van logies met ontbijt wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 90. A .

91. Zaaknummer 3336545 - Hollewal 40, Den Burg

Zienswijze

Indiener is sinds 2016 eigenaar en hoofdbewoner van de woning. Sindsdien worden 3 kamers voor logies met ontbijt verhuurd. De plannen voor teruggang naar 2 kamers zorgen ervoor dat de hypotheeklasten niet meer kunnen worden betaald. Indiener gelooft niet dat een maximum van 50 m2 de overlast zal beperken en denkt dat het gekozen maximum van 30% willekeurig is. Indiener pleit voor gratis parkeren aan de randen van de dorpen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

92. Zaaknummer 3336990 - Maaikeduinweg 10, De Koog

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

In de huidige bestemmingsplannen staat de volgende voorwaarde beschreven: 'er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf': 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort dit niet thuis in een begripsbepaling. Daarom is die zinsnede eruit gehaald.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschape heeft gehad.

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

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

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

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

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissels, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

ARTIKEL 1 Begrippen

1.9 kampeermiddel

'Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis'.

1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

1.20 pipowagen

een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen' (zie amendement 'Pipo is bescheiden').

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplekken kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement 'Een pipowagen is bijzonder')

[...]

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

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

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

94. Zaaknummer 3336627 - Klif 37, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener geeft aan nu 3 kamers voor logies met ontbijt te verhuren en vraagt dit bestaande recht in stand te houden. Ook wordt gepleit voor het beperken van Kamperen bij de boer tot echte agrarische bedrijven.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

Ten aanzien van de zienswijze over kamperen bij de boer wordt opgemerkt dat de raad ervoor heeft gekozen dit mogelijk te maken voor agrarische bedrijven die minimaal een reëel agrarisch bedrijf zijn. Naar aanleiding van zienswijzen een motie van de raad van 10 juli 2024 is de definitie van reëel agrarisch bedrijf aangepast. Verwezen wordt naar onder andere *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 10*.

95. Zaaknummer 3336621 - Kogerstraat in Den Burg

Zienswijze

Indiener ondersteunt de wil van de gemeente om de regels te verduidelijken en waar nodig aan te scherpen. De zorg van indiener spijst zich toe op het gebrek aan handhaving van de regels en over de effectiviteit van de overgangperiode. Uit de registratie blijkt niet of alle B&B's aan de regels voldoen.

Indiener geeft aan dat op 12 mei 2020 'Beleidsregels toepassing logies met ontbijt Texel 2020' zijn vastgesteld (en weliswaar ruim 2 jaar later weer ingetrokken). In die beleidsregels stond ook de zin 'het aantal slaapkamers dat wordt aangeboden voor logies met ontbijt is zowel qua aantal als qua oppervlakte minder dan de slaapkamers die door de bewoner(s) wordt (worden) gebruikt'. Maar duidelijk mag zijn dat de gemeente al een gewenste richting aangeeft en deze beleidsregels dus al voor voorzienbaarheid hebben gezorgd. B&B-eigenaren hadden kunnen weten dat de regels aangescherpt zouden worden. Toch zijn sindsdien diverse B&B's gestart. Aan de reeds bestaande eis van 0,6 parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt voldoen aan veel B&B's niet. Het opnemen van de eis van een parkeerplaats per kamer in het bestemmingsplan maakt dit juridisch afdwingbaar. Planschadeclaims van B&B's zullen naar verwachting maar bij 20-30 adressen spelen. Indiener is van mening dat door het hanteren van een overgangstermijn ook de B&B's die niet aan de huidige vereisten voldoen, onder de overgangsregeling vallen.

Voorgesteld wordt een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het college om onder strenge voorwaarden een eenmalige en tijdelijke (voor 5 jaar) omgevingsvergunning te verlenen. Voordeel is dat het grote aantal B&B's dat niet aan de huidige regels voldoet (en dus nooit recht op planschade hebben), niet in aanmerking komen voor de overgangsregeling.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

96. Zaaknummer 3336614 - Kadijksweg 19, De Waal

Zienswijze

Indiener geeft aan moeite te hebben met het laten vervallen van de bestaande Ruimte voor Ruimte regel. In de oude situatie mocht na sloop van minimaal 1.200 m2 agrarische bedrijfsgebouwen een recreatief opstal (van 70 m2 maximaal) of een woning (van maximaal 400 m2) worden gebouwd/geplaatst. Nu vervalt de mogelijkheid om een

recreatief opstal te plaatsen. Maar wel een woning (met de gevolgen voor verstening in het buitengebied). In het TTP staat te lezen dat ‘zowel het politieke bestuur als inwoners en veel ondernemers, geen voorstander zijn van meer verstening voor recreatie en toerisme in het open landschap’. Dat ziet indiener als haaks staan op het laten vervallen van de mogelijkheid tot plaatsing van een recreatief opstal (immers een woning levert meer verstening op).

Reactie/standpunt gemeente

Het aangehaalde citaat uit de TTP stond ook voor de raad centraal in het niet meer toestaan van het plaatsen van een recreatief opstal bij gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling: want niet meer verstening door recreatie-objecten in het buitengebied. Met als toevoeging dat juist door de maatschappelijke behoefte aan woningen, het kunnen realiseren van een woning tegemoetkomt aan die behoefte om te kunnen (blijven) wonen op Texel. Een toename van het aantal recreatieve slaapplekken is ongewenst. 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 manieren om het gevoel van drukte beter te kunnen definiëren (bijvoorbeeld per gebied (strand-bos-dorpen) het aantal toeristen/ bezoekers en de momenten te relateren aan de beschikbaarheid van parkeermogelijkheden, de bevoorrading van supermarkten, het openbaar vervoer, de fiets-infrastructuur ter plaatse, de gezelligheid, leefbaarheid en tevredenheid.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze geeft reden om begrenzing van (gebruiks)oppervlaktes aan te passen.
De overige aspecten van de zienswijze vallen buiten de scope van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze

Ten Holter/Noordam advocaten dient een zienswijze in namens Hotin Texel BV (Vlaardingen) en 3 bewoners woonachtig aan de Ruijslaan 23, 23a en 23b. Aandeelhouder van Hotin Texel BV is Hoscom, een organisatie waartoe Grand Hotel Opduin behoort, net als Ruijslaan 23, 23a en 23b; de drie B&B Hampton homes tegenover Grand Hotel Opduin. Elk Hampton home heeft een hoofdbewoner en in elke Hampton home bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt, recent gebouwd op basis van een verleende omgevingsvergunning. Gevraagd wordt het bestaand gebruik te respecteren en geen overgangsrecht te hanteren.

Reactie/standpunt gemeente

Voor wat betreft de regels voor logies met ontbijt wordt verwezen naar de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**.

Verder wordt naar aanleiding van deze zienswijze het volgende opgemerkt.

De omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van (permanente) woningen, niet specifiek voor logies met ontbijt. De eis van ondergeschiktheid bestond al bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen. Daarom wordt er vanuit gegaan de bestaande regels voor logies met ontbijt bekend zijn, daaronder de eis van ondergeschiktheid en ook het maximumaantal per woning te verhuren kamers (3) en het maximumaantal slaappleatsen (6).

99. Zaaknr 3336566 - LTO Noord regio West (Zwolle)

Zienswijze

Indiener geeft als belangenbehartiger aan dat de gevoelde drukte en overlast zich niet manifesteert in het buitengebied. Gepleit wordt voor een gedegen mobiliteitsplan om verkeersstromen anders af te wikkelen en om de piekdrukke te voorkomen. Indiener vraagt vooral om bestaande recreatiemogelijkheden voor agrarische bedrijven te behouden en niet in te perken. Gewezen wordt op de noodzaak tot bijverdiensten met kamperen bij de boer door minimaal reëel agrarische bedrijven. Ook wordt gevraagd glampingtenten mogelijk te maken en het aantal kamers voor logies met ontbijt op maximaal 3 te laten staan.

Reactie/standpunt gemeente

In de huidige bestemmingsplannen staat de volgende voorwaarde beschreven: 'er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het Parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.

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

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf': 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort dit niet thuis in een begripsbepaling. Daarom is die zinsnede eruit gehaald.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar' wordt de definitie van 'reëel agrarisch bedrijf' iets aangepast: 'er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt'. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt dat vergunningen zijn verleend aan bedrijven die niet aan deze eis hebben voldaan. Dat

feit is ons niet bekend. Wanneer een aanvraag binnenkomt voor de vergunning voor kamperen bij de boer (die 5 jaar geldig is), wordt stringent toegezien op de noodzakelijke minimale eisen.

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de werkwijze van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze hierbij gebruikte normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaappleaatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaappleaatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaappleaatsen 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 slaappleaatsen altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo'n verdeelwijze. Dat kan inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer, en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' bij kamperen bij de boer toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt.

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie 'Pipowagen is ook een kampeermiddel' wordt de definitie van 'pipowagen' geïntroduceerd en die van 'kampeermiddel' aangepast. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De definitie van reëel agrarisch bedrijf wordt aangepast, een pipowagen ook als kampeermiddel te zien en vaste kampeermiddelen mogelijk te maken bij kamperen bij de boer. Zie de amendementen 'Pipo is bijzonder' en 'Pipo is bescheiden'.

Ten aanzien van het logies met ontbijt wordt verwezen naar de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**. De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**.

De tekst in het Ontwerp Paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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

Voorstaande wordt in het definitieve paraplubestemmingsplan vervangen door:

De definitie van pipowagen is nieuw en die van kampeermiddel en reëel agrarisch bedrijf zijn aangepast:

ARTIKEL 1 Begrippen

1.9 kampeermiddel

‘Een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’.

1.17 reëel agrarisch bedrijf

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

1.20 pipowagen

een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen’ (zie amendement ‘Pipo is bescheiden’).

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaappleaatsen kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement ‘Een pipowagen is bijzonder’);

[...]

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

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

100. Zaaknummer 3336405 - Watermunt 9, De Koog

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

101. Zaaknummer 3336398 - Vuurtorenweg 27, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

102. Zaaknummer 3336382 - Kikkertstraat 75, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener ondersteunt in woorden eigenaren van een B&B. Hij heeft aan dat het verbouwen van een woning om geschikt te maken voor logies met ontbijt, tijd en geld vraagt. De investering verdient zich soms pas na 10-20 jaar terug. Het zomaar verlagen van het aantal te verhuren kamers is daarmee kapitaalvernietiging.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

103. Zaaknummer 3336368 - Negen groepsaccommodaties op Texel

Zienswijze

Indiener dient de zienswijze in namens de groepsaccommodaties Jonkersbergen, de Breemhoeve, De Zilvermeeuw, De Bult, De Triaan, Nieuw Leven, Zwaluwhof, Nieuw Vredestein en Bloem en Bosch. Indiener geeft aan een betaalbare keuze voor groepen te zijn. In de eerste plaats voor schoolklassen en in de vakanties voor familiegroepen. De vraag verandert, de groepsaccommodaties willen daarop in kunnen spelen. Bijvoorbeeld door in vakantieperioden kampeermiddelen te mogen plaatsen voor leden van de groep die liever in een eigen camper, tent of toercaravan slapen. Eén en ander binnen het totale aantal slaapplekken waarover iedere accommodatie conform het bestemmingsplan beschikt. De gasten in kampeermiddelen zullen gebruik maken van het sanitair in de groepsgebouwen.

Indieners hebben ook moeite met de eis van de boomsingel van 7 meter breed terwijl agrarische bedrijven maar 5 meter hoeven hebben. Gasten willen niet omsingeld zijn maar vrij uitzicht hebben. Het is in vele gevallen noodzakelijk om (a) vergezichten te bieden aan gasten en (b) om gezien te worden vanaf de openbare weg. Het plaatsen van een brede boomsingel gaat niet alleen ten koste van de beschikbare grond maar blokkeert letterlijk ook de gast- en natuurbeleving.

Reactie/standpunt gemeente

In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. De in het Ontwerp Parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met een zeven meter brede en minimaal twee meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (in pandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

Om het karakter van de zich op de schoolgaande jeugd richtende groepsaccommodaties te behouden, kan een verbreding qua logiesvormen zinvol zijn. Echter, wel binnen de bestaande aantallen slaappleatsen, zonder aanleg van extra sanitaire voorzieningen (gasten moeten gebruik maken van die in de groepsaccommodatie) en met plaatsing van kampeermiddelen uit het zicht gezien vanaf de openbare weg. Een pilot buiten dit Parapluplan wordt voorgesteld om de effecten van het plaatsen van kampeermiddelen te onderzoeken.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 8**.

104. Zaaknummer 3336363 - Noordwester 45, Den Burg

Zienswijze

Indiener verhuurt 3 kamers voor 6 personen logies met ontbijt en kan zich er niet in vinden dat ze zomaar 1/3 van hun inkomen gaan verliezen. Het gaat misschien om 50 adressen met 3 kamers, dus om een aantal van circa 100 toeristen. Beter is laten zoals het is met een uitsterfregeling.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**.

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

Zienswijze

Familie van indiener exploiteert al sinds 1963 camping 't Woutershok, dat sinds 1 januari jl. de nieuwe naam Kampeerterein 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 kampeerterein. Elders in het land zijn boomhutten en -tenten, houten boshuisjes en houten tiny houses al erg populair. Indiener denkt zelf aan logiesvormen in de vorm van bijvoorbeeld een dennenappel.

Reactie/Standpunt gemeente

De raad heeft zich met de aangenomen motie op 10 juli 2024 begripvol getoond voor de zienswijze. De motie 'Omgekeerde dennenappel' roept op een meerjarige pilot op te zetten, buiten het Parapluplan om, en daarbij

de Klankbordgroep te betrekken. Het gaat in de pilot met name om kampeermiddelen die niet (duidelijk) onder de definitie van kampeermiddel vallen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. De in het Ontwerp Parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met een zeven meter brede en minimaal twee meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen is aangepast in het definitief vast te stellen plan. De regels in artikel 5.2.1 zijn aangepast.

Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal extra voorwaarden. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groepsaccommodatie naar hotel) die leidt tot (in pandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Paraplubestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. En er wordt een vergunningstelsel opgenomen voor de 'aanlegactiviteiten' om de inpassing in het landschap en/of het bebouwingsbeeld te waarborgen.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.2.1 van het paraplubestemmingsplan en toevoeging van de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4, zoals dat is aangegeven bij de **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 8**.

107. Zaaknummer 3336349 - HISWARECRON (Leusden)

Zienswijze

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

- Het begrip 'tenthuizen' is te beperkt om te kunnen voldoen aan ontwikkelingen in de kampeermarkt. Behoefte bestaat aan vormen met meer comfort, zoals lodges en tiny houses. Daarom wens tot een ruimer begrip 'tenthuis';
- De VTKB en HISWARECRON hebben ieders 'speelruimte' vastgesteld: bij kamperen bij de boer zullen verhuurde tenten en toercaravans eenvoudig zijn, zonder sanitair, terwijl bij recreatiebedrijven sprake is van meer luxe: de glamping tenten met sanitaire voorzieningen;
- Een kampeermiddel bij woningen in het buitengebied kan geen tenthuis (of glamping tent) zijn toch?

- De definitie van agrarisch bedrijf mag strenger: voorkomen moet worden dat de hoofdkomsten uit het bedrijf niet langer agrarisch zijn.
- De stopzetting van het kunnen omzetten van logiesvormen in een andere, heeft verstrekkende gevolgen. De argumenten voor het amendement zijn ook niet correct:
 - o Van de 44.000 slaappleatsen zijn ruim 11.000 verbonden aan kampeerplaatsen die niet voor omzetting in aanmerking komen. Deze plekken blijven beschikbaar voor mensen met een kleine beurs.
 - o De 7.000 slaappleatsen die maximaal voor omzetting in aanmerking komen leiden tot een verdunning van het aantal gasten op hetzelfde moment en daarmee tot een lagere piekdruk.
 - o De realisatie van accommodaties die het gehele jaar te verhuren zijn leidt tot spreiding van gasten gedurende het jaar en daarmee tot het in stand houden van voorzieningen op Texel en het jaarrond in dienst kunnen nemen van personeel.
 - o In het TTP staat al goed beargumenteerd waarom het omzettingsrecht niet beperkt zou moeten worden en een toetsmoment voor landschappelijke inpassing passend zou zijn. Een ondernemer streeft immers altijd naar de juiste en beste uitstraling. Eventueel zou een ontwikkelkader kunnen helpen om goede plannen doorgang te laten vinden en kwalitatief mindere plannen te weren.
 - o Inperking van het omzettingsrecht zal naar verwachting leiden tot het tegenovergestelde van wat wordt bedoeld. Bedrijven zullen versneld willen gaan omzetten (in plaats van geleidelijk faseren) met alle gevolgen voor het niet meer kunnen aansluiten op de toekomstige vraag en om onderscheidend te blijven.
- De beperking van de ontwikkelings- en exploitatiemogelijkheden leidt ook tot waardevermindering van bedrijven (tot wel 50%). Een lagere waarde heeft gevolgen voor de financierbaarheid van plannen en voor de bestaande financieringen. Met alle gevolgen voor het voortbestaan van bedrijven.

Reactie/standpunt gemeente

Voor de reactie/standpunt over logies met ontbijt wordt verwezen naar **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 1**.

Voor de reactie/standpunt over de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' en de inpassing daarvan wordt verwezen naar **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 8, onderdeel 3**.

Voor de reactie/standpunt over kamperen bij de boer, inclusief de logiesvormen, wordt verwezen naar **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 10**.

Voor de reactie/standpunt over 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' en de omzetting van logiesvormen wordt verwezen naar **reactie/standpunt gemeente** bij **zienswijze 31**.

De wijzigingen die genoemde reacties tot gevolg hebben gehad voor het bestemmingsplan zijn ook verwoord bij de betreffende zienswijzen.

108. Zaaknummer 3337368 - Postweg 163, De Cocksdorp

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

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

109. Zaaknummer 3337351 - Maaikeduinweg 9 De Koog

Zienswijze

Indiener ziet graag mensen komen voor rust en ruimte en is tegen het kunnen verplaatsen van slaappleatsen. Gewezen wordt ook op de onmogelijkheid van een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Reactie/standpunt gemeente

Het verplaatsen van slaappleatsen mag sinds 2021 niet meer. Het plaatsen van een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied blijft mogelijk (zie artikel 6.2.1. Kampeermiddel bij een woning). De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

110. Zaaknummer 3337334 - De Rede 13, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener maakt zich grote zorgen over de toekomst. De regelgeving maakt het erg onzeker. Zij zou daarom graag zien dat het aantal ongebruikte slaappleatsen wordt verdeeld over de actieve boerencampings. Omdat de boerencamping, al is die ondergeschikt aan het boerenbedrijf, toch belangrijk is voor het bestaan.

Reactie/standpunt gemeente

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

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

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

111. Zaaknummer 3337324 - Kogerstraat 120, Den Burg

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

112. Zaaknummer 3337315 - Bungalowverhuur Aldubo (Nesweg 27, Oosterend)

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de Rozendijk 33-35-37 met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' het aantal van 30 recreatieve slaapplekken heeft, naast de 6 in de drie kamers voor logies met ontbijt in de dienstwoning. Indiener stelt dat logies met ontbijt in de dienstwoning volgens het Parapluplan (artikel 6 lid 1.1) niet langer meer mogelijk is. Hiertegen maakt hij bezwaar.

Reactie/Standpunt gemeente

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is logies met ontbijt op deze locatie (met een recreatie-bestemming) niet toegestaan in de bedrijfswoning. In het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel is verduidelijkt. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze

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

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

Reactie/standpunt gemeente

Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' van 14 december 2022 maakte een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis).

De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een grote kans op planschadeclaims, met een beroep op vermogensschade en daarmee aanzienlijke juridische en financiële consequenties voor de gemeente.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omzettingmogelijkheden worden niet beperkt. Wel komt er een extra toets bij een aanvraag omgevingsvergunning, die ziet op een goede inpassing.

Teksten ontwerp paraplubestemmingsplan en definitief paraplubestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 5.3.2 van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 31*.

114. Zaaknummer 3337363- (geen adres)

Zienswijze

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

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.

115. Zaaknummer 3340743

Dit was een verzoek tot het later aanleveren van de zienswijze, zie 116.

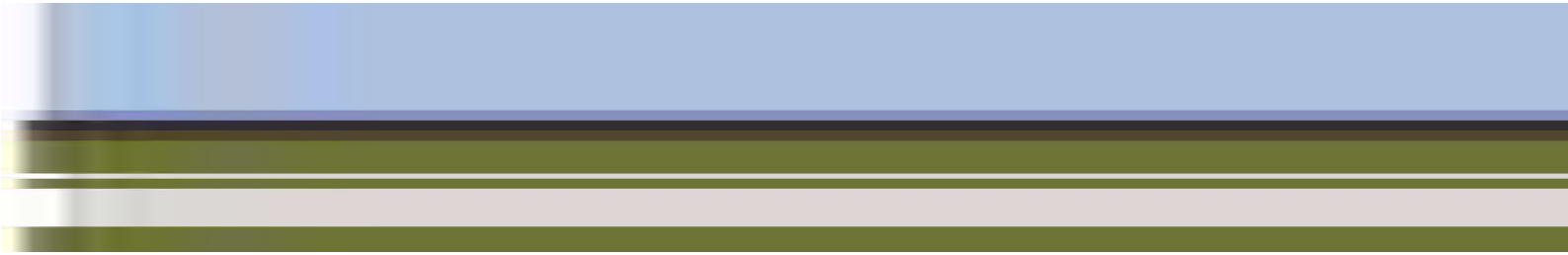
116. Zaaknummer 3340743 - Schipper Boonstraat 10, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener is medio 2021 gestart met het aanbieden van logies met ontbijt, conform de toen geldende regels, met 3 kamers. De wijziging die in het Parapluplan wordt voorgesteld, zorgt voor financiële schade, waarvoor indiener overweegt de gemeente aansprakelijk te stellen.

Reactie/standpunt gemeente

Verwezen wordt naar de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het paraplubestemmingsplan, zoals dat is aangegeven bij de *reactie/standpunt gemeente* bij *zienswijze 1*.



4. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen in de toelichting uit het Ontwerp Paraplubestemmingsplan zijn geel gearceerd in het bestemmingsplan.

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

Ambtshalve wijziging 1

Identificatienummer in het Ontwerpplan
NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01.

Identificatienummer in het Parapluplan
NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01.

Ambtshalve wijziging 2

Definitie 1.7 caravan was in het Ontwerpplan

‘een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen, welke ingevolge het wegenverkeersreglement mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (toercaravan)’;

Definitie 1.7 caravan is in het Parapluplan

‘een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen, die ingevolge de Wegenverkeerswet 1994 mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (ook wel vouwwagen en toercaravan genoemd)’;

Ambtshalve wijziging 3

Definitie 1.9 kampeermiddel in het Ontwerpplan

In de definitie van kampeermiddel staat ‘Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet, een pipowagen of een tenthuis’;

Definitie 1.9 kampeermiddel in het Parapluplan

Door de motie ‘Pipowagen is ook een kampeermiddel’ van 10 juli 2024, dient ‘een pipowagen’ te worden toegevoegd aan de definitie: ‘een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet of een tenthuis’;

Ambtshalve wijziging 4

Definitie 1.11 ondergeschikt was in het Ontwerpplan

‘In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan en gerelateerd aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan’;

Definitie 1.11 ondergeschikt is in het Parapluplan

‘In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan’;

Ambtshalve wijziging 5

Definitie 1.17 vast kampeermiddel was in het Ontwerpplan

‘een kampeermiddel, welke bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven staan en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken’;

Definitie 1.18 vast kampeermiddel is in het Parapluplan

‘een kampeermiddel bedoeld om duurzaam ter plaatse te blijven staan en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken’;

Ambtshalve wijziging 6

Definitie 1.18 zomerhuis was in het Ontwerpplan

‘een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben’.

Definitie 1.19 zomerhuis is in het Parapluplan

‘een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, **een familiehuis, een blokhut** of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie’.

Ambtshalve wijziging 7

Definitie 1.20 pipowagen in het Ontwerpplan

Geen definitie voor pipowagen opgenomen.

Definitie 1.20 pipowagen is in het Parapluplan

‘een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen’ (zie amendement ‘Pipo is bescheiden’).

Ambtshalve wijziging 8

Definitie 1.21 blokhut in het Ontwerpplan

Geen definitie voor pipowagen opgenomen.

De definitie 1.21 blokhut is in het Parapluplan overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied

‘een gebouw met een eenvoudige constructie en beperkte omvang ten behoeve van een recreatief nachtverblijf’.

Ambtshalve wijziging 9

Artikel 2.b was in het Ontwerpplan

‘De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen’.

Artikel 2.b is in het Parapluplan

‘De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de in de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen’.

Ambtshalve wijziging 10

Artikel 2.c is nieuw in het Parapluplan

‘De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven.’

Ambtshalve wijziging 11

Artikel 3.1.1.a in het Ontwerpplan

‘er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst’;

Artikel 3.1.1.a in het Parapluplan

‘er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaappleaatsen kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn; (zie amendement ‘Een pipowagen is bijzonder’)

Ambtshalve wijziging 12 (gekoppeld aan motie)

Artikel 3.1.1.g was in het Ontwerpplan

‘de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn’;

Artikel 3.1.1.g is in het Parapluplan en toegevoegd n.a.v. motie

‘de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een ‘redelijk’ inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of

fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschappen heeft gehouden’;

Ambtshalve wijziging 13 (gekoppeld aan motie)

Artikel 3.1.1.h is nieuw in het Parapluplan en toegevoegd n.a.v. motie

‘Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf’;

Ambtshalve wijziging 14

Artikel 3.1.1.i was in het Ontwerpplan

‘de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten, zowel in financieel opzicht als naar aard en uiterlijke verschijningsvorm’;

Artikel 3.1.1.i is in het Parapluplan

‘de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten’;

Ambtshalve wijziging 15

Artikel 4.1.1 was in het Ontwerpplan

‘Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’ als bedoeld in artikel 9 lid 7.6 sub c het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten’;

Artikel 4.1.1 is in het Parapluplan

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

Ambtshalve wijziging 16

Artikel 5.2.1 was in het Ontwerpplan

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

Artikel 5.2.1 is in het Parapluplan

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

Ambtshalve wijziging 17

Artikel 5.3.1 b in het Ontwerpplan

‘stacaravans/chalets’

Artikel 5.3.1 b in het Parapluplan

‘bestaande stacaravans/chalets’

Ambtshalve wijziging 18

Artikel 5.3.1 b in het Ontwerpplan

‘blokhutten

Artikel 5.3.1 c is nieuw in het Parapluplan

‘bestaande blokhutten’

Ambtshalve wijziging 19

Artikel 5.3.2 c was in het Ontwerpplan

‘er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld’;

Artikel 5.3.2 c is in het Parapluplan

‘er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld’

Ambtshalve wijziging 20

Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen in het Ontwerpplan

Ambtshalve wijziging 21

Artikel 1.17 reëel agrarisch bedrijf

Geschrapt wordt:

‘een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf’.

Ambtshalve wijziging 22

Artikel 5.2.1 sub d was in het Ontwerpplan:

‘d. voor zover de plannen binnen het plangebied binnen het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied ‘Texel in Ontwikkeling’.’

Artikel 5.2.1 sub d is in het Parapluplan

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

Ambtshalve wijziging 23

Met betrekking tot voorzieningen bij logies met ontbijt:

Onduidelijkheid bestaat tussen het wel of niet toegestaan zijn van een koelkast bij logies met ontbijt omdat in de toelichting staat dat een koelkast niet zou zijn toegestaan. Daarom is:

-In de regels ‘tafelmodel koelkast’ opgenomen zodat overal gelijke werking.

-In de toelichting onder 3.3 op pagina 8 bij Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie het woord ‘koelkast’ onder b. vervallen.

Ambtshalve wijziging 24

De lijst is geactualiseerd met de sinds de ter inzage legging vastgestelde (of nog in procedure zijnde) bestemmingsplannen.

Ambtshalve wijziging 25

Artikel 6.1.3 kampeermiddel bij een woning

Toegevoegd wordt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel.

Ambtshalve wijziging 26

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Toegevoegd wordt:

‘Een eenmaal als bedrijfswoning bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning;

5. Het Beeldkwaliteitsplan

Het [Beeldkwaliteitsplan Buitengebied](#) is een onlosmakelijk deel van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

6. Amendementen

Amendement bij het voorstel Parapluplan Verblijfsrecreatie

Een pipowagen is bijzonder

Raad	18-12-2024
Portefeuillehouder	H. Kieft
Programma	3 Mooi en gastvrij Texel/ Texel werkt

Toelichting

In het Parapluplan Verblijfsrecreatie is de uitvoering van de motie '[Een pipowagen is een kampeermiddel](#)' verwerkt.

Het college wijst op mogelijke gevolgen: Als een pipowagen een kampeermiddel is, dan mag deze ook worden geplaatst bij kamperen bij de boer, en op alle 'Recreatie- Kampeertreinen'. En dat zonder verdere beperkingen: dus maximaal 15 pipowagens bij kamperen bij de boer, en bijvoorbeeld 1.245 pipowagens op kampeertrein Kogerstrand.

Alhoewel wij denken dat het zo'n vaart niet zal lopen, willen we toch voorzichtiger zijn met het toestaan van de pipowagen als kampeermiddel.

De discussie is in eerste instantie ontstaan door pipowagens bij huizen van bewoners in het buitengebied. Dat is wat ons betreft toegestaan en opgelost.

Om de volgende redenen willen we pipowagens beperken tot 1 pipowagen per bestemmingsvlak:

- De markt zoekt naar optimalisering van de winst; pipowagens leveren meer op in verhuur dan de meeste tenten;
- We willen het risico beperken van shop-in-shop: boerencampings waarop een extern bedrijf 15 pipowagens neerzet en exploiteert;
- We zijn voor diversiteit van het aanbod.

En daarom het volgende amendement.

Besluit

I. Artikel 3.1.1. Agrarisch - Afwijken van de gebruiksregels Kamperen bij de boer

Als volgt **te wijzigen**:

Lid a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaappleaatsen kent. **Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn.**

II. Aan artikel 5.1 Recreatie - Verblijfsrecreatie Kampeertreinen dit toe te voegen:

Artikel 5.1.2 Specifieke Gebruiksregels

Er mag maximaal 1 pipowagen per bestemmingsvlak worden geplaatst.

<input checked="" type="checkbox"/> Aangenomen	<input type="checkbox"/> Verworpen	<input type="checkbox"/> Aangehouden	<input type="checkbox"/> Ingetrokken
Stemverhouding Voor 10 : Texels Belang, PvdA pro Texel, GroenLinks Texel, en D66 Texel Tegen 5 : VVD Texel, Hart voor Texel, GroenZwart en CDA Texel			

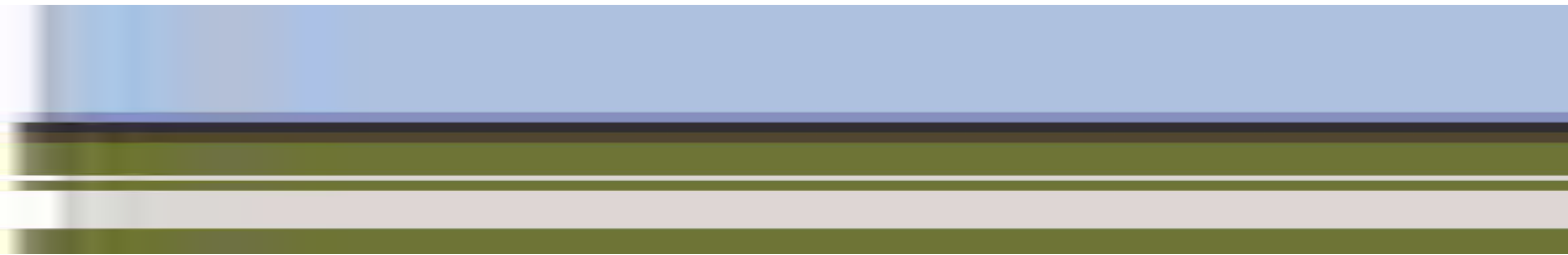
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2024,

De griffier,



De voorzitter,





Amendement bij het voorstel Parapluplan Verblifsrecreatie

Pipo is bescheiden

Raad	18-12-2024
Portefeuillehouder	H. Kieft
Programma	3 Mooi en gastvrij Texel/ Texel werkt

Toelichting

Het college stelt voor dat de definitie van een pipowagen als volgt is:

'Een verplaatsbare wagen van hout of van vergelijkbaar materiaal, met vier wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.'

En geeft deze onderbouwing voor de gekozen hoogte:

"De hoogte van 4 meter is gekozen om enige flexibiliteit in ontwerp te geven, maar het niet mogelijk te maken dat een pipowagen over 2 verdiepingen kan beschikken. Er wordt gemeten vanaf onderkant wiel tot bovenkant dak."

Pipowagens met die hoogte zijn echter moeilijk te vinden (in ieder geval in de verhuur) en bovendien worden die naar onze inschatting met een maximale breedte van 2,55 meter topzwaar.

Ook stelt het college dat de eis van verplaatsbaarheid voldoende is om te garanderen dat er echt functionele wielen onder een pipowagen zitten.

Ze stelt echter ook:

"Mocht de raad desondanks van mening zijn dat de definitie aangepast moet worden dan zou dat bijvoorbeeld op deze manier kunnen:

'Een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen''

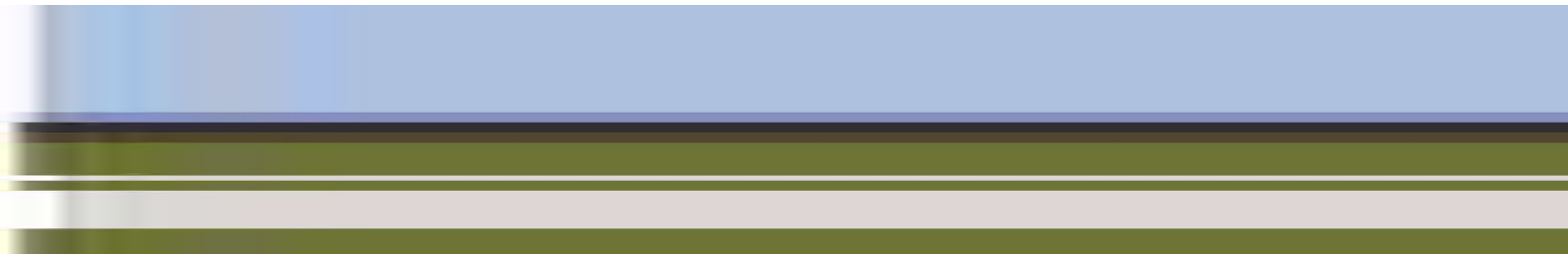
Dat vinden wij een zinnige aanpassing, die het college als mogelijkheid schetst, vandaar dit amendement.

Besluit

De definitie van een Pipowagen als volgt aan te wijzigen.

Was: *'Een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter.'*

Wordt: *'Een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen.'*



<input checked="" type="checkbox"/> Aangenomen	<input type="checkbox"/> Verworpen	<input type="checkbox"/> Aangehouden	<input type="checkbox"/> Ingetrokken
Stemverhouding Voor 11 : Texels Belang, PvdA pro Texel, GroenLinks Texel, CDA Texel en D66 Texel Tegen 4 : VVD Texel, Hart voor Texel en GroenZwart			

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

De griffier,



De voorzitter,





Vaststellingsbesluit

Raadsbesluit

Zaaknummer 3261416

Vaststellen Paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie

Doelenboom

Programma

- | | |
|-----|------------------------|
| 8 | Goed wonen |
| 8.1 | Ruimte en leefomgeving |

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

Gelet op

- De Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de Omgevingswet,
- Het Toeristisch Toekomstplan waarin een Paraplubestemmingsplan werd toegezegd,
- De wens van de raad om versterking tegen te gaan en meer grip te krijgen op logies met ontbijt,
- De raadsbesluiten en moties rondom het Toeristisch Toekomstplan en de Uitvoeringsagenda,
- Het amendement dat in de raadsvergadering van 14 december 2022 werd aangenomen,
- De 115 zienswijzen die n.a.v. het ontwerp paraplu bestemmingsplan zijn binnengekomen,
- De op 10 juli 2024 aangenomen 7 moties,

Overwegende

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

Besluit

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

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

De griffier,

De voorzitter,

Bijlagen

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



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel met identificatienummer NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01 van de gemeente Texel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één van de gevels tegen één of meer gevels van een ander gebouw, niet zijnde een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, is gebouwd, op een zodanige wijze dat een rechtstreekse, voor mensen toegankelijke, interne verbinding tussen beide gebouwen in gebruik is;

1.4 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de wetgeving aanwezige vergunde of legale bouwwerken en de werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.5 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.6 camper:

een gemotoriseerd voertuig waarin voorzieningen voor dag- en nachtverblijf zijn getroffen en dat als zodanig over de openbare weg mag rijden;

1.7 caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen die ingevolge de Wegenverkeerswet 1994 mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (ook wel vouwwagen en toercaravan genoemd);

1.8 familiehuis:

een verblijfsrecreatief opstal voor kleinere groepen, zoals bijvoorbeeld een driegeratie familie, meerdere gezinnen e.a., op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein;

1.9 kampeermiddel:

een tent, een camper, een caravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet, of een tenthuis;

1.10 logies met ontbijt:

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt;

1.11 ondergeschikt:

In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan;

1.12 recreatief verblijf:

verblijf uitsluitend gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding

1.13 stacaravan / chalet:

een zelfstandig, al dan niet verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen en al dan niet met wielaswielen, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en of nachtverblijf;

1.14 standplaats:

een gedeelte van een terrein waarop ingevolge de bestemming of een omgevingsvergunning een kampeermiddel, een tenthuis of een stacaravan/chalet mag worden geplaatst;

1.15 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee gelijk te stellen materialen vervaardigd onderkomen bedoeld voor recreatief verblijf;

1.16 tenthuis:

een tent die is voorzien van een demontabele fundering en/of eenvoudige demontabele voorzieningen en bedoeld is om gedurende langere periode op een standplaats aanwezig te laten zijn. Hieronder wordt ook verstaan een glampingtent;

1.17 reëel agrarisch bedrijf:

er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt;

1.18 vast kampeermiddel:

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

1.19 zomerhuis:

een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, een familiehuis, een blokhut of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie.


1.20 pipowagen:

een wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. De pipowagen is over de weg verplaatsbaar met gebruikmaking van deze wielen;

1.21 blokhut:

een gebouw met een eenvoudige constructie en beperkte omvang ten behoeve van recreatief nachtverblijf;



Artikel 2 Toepassingsregels

- a. Dit plan is van toepassing op de bestemmingsplannen, zoals opgenomen in bijlage 1.
- b. De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de in bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen;
- c. De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het kamperen bij de boer bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub c, artikel 5 lid 5.5 sub c, artikel 6 lid 6.5 sub c en artikel 7 lid 7.5 sub c de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst, waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplekken kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn;
- b. de kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, mogen alleen geplaatst worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. de op het betreffende perceel aanwezige recreatieve opstallen, recreatieappartementen en/of het aantal kampeermiddelen bij de woning wordt op het aantal kampeermiddelen in mindering gebracht;
- d. de kampeermiddelen dienen binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak geplaatst te worden of ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- e. het terrein moet qua inrichting aan onderstaande kwaliteitseisen voldoen, waarbij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' steeds onderdeel van het toetsingskader is:
 1. het parkeren dient binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'erf' plaats te vinden;
 2. de afstand tussen de kampeermiddelen moet minimaal 5 meter bedragen;
 3. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed die op het moment van in gebruik neming van het kampeerterrein een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.
 4. ten aanzien van de terreininrichting kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen;
- f. er moet binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn die als zodanig wordt gebruikt;
- g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;
- h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde Opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf;
- i. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische

bedrijfsactiviteiten;

- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
- k. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
- l. na afgifte van deze omgevingsvergunning mag het totaal aantal 'slaapplaatsen voor kamperen bij de boer' het aantal van 3.000 niet overschrijden.


3.1.2 *Uitzondering omgevingsvergunning kamperen bij de boer*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.1.1 wordt niet verleend ter plaatse van de gronden die in het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn voorzien van de aanduiding 'kampeerterrein uitgesloten'.

3.1.3 *Recreatieappartementen in stolpen*

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het toestaan van recreatieappartementen in stolpen bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub g, artikel 4 lid 4.5 sub d, artikel 5 lid 5.5 sub g, artikel 6 lid 6.5 sub g en artikel 7 lid 7.5 sub g de volgende voorwaarden:

- a. het aantal recreatieappartementen per stulp mag ten hoogste 2 bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het gebruik van ten hoogste 4 recreatieappartementen per stulp mogelijk onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor meer dan 2 recreatieappartementen is aangevraagd vóór de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel en binnen 5 jaar na inwerking treding van het bestemmingsplan is uitgevoerd;
- c. het betreft uitsluitend een bestaande stulp met een monumentale status;
- d. het authentieke uiterlijk van de stulp blijft behouden;
- e. de recreatie-activiteiten blijven een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- f. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
- g. er moet binnen het in de betreffende bestemming opgenomen bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn die als zodanig wordt gebruikt;
- h. de op het bouwvlak aanwezige slaapplaatsen in kampeermiddelen die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in lid 3.1.1, worden verminderd met het aantal slaapplaatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaapplaatsen en voor een appartement 5 slaapplaatsen;
- i. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
- j. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 10 recreatieve slaapplaatsen toegestaan;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j is het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaapplaatsen toegestaan als een omgevingsvergunning voor 3 respectievelijk 4 recreatie-appartementen is verleend;
- l. het parkeren dient binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'erf' plaats te vinden;

- 
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
 - n. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
 - o. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaapplekken van 45.000 op Texel niet overschreden worden.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

3.2.1 Ruimte voor ruimte-regeling

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 3 lid 3.7 sub g, artikel 4 lid 4.7 sub f, artikel 5 lid 5.7 sub g, artikel 6 lid 6.7 sub g en artikel 7 lid 7.7 sub g het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten.



Artikel 4 Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

4.1.1 Ruimte voor ruimte-regeling

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 9 lid 6 sub c het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten.

Artikel 5 Recreatie - Verblifsrecreatie

5.1 Kampeerterreinen

5.1.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1, zijn de volgende recreatieve verblijven toegestaan:

- kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, en tenthuizen.

5.1.2 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

- het aantal recreatieve slaappleatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve slaappleatsen' aangeduide aantal;
- voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaappleatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten, tenthuizen en pipowagens	3 recreatieve slaappleatsen per camper, toercaravan, tent, tenthuis en pipowagen
---	--

- voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

campers, caravans, tenten, tenthuizen en pipowagens	max. 50 per hectare
---	---------------------

- Er mag maximaal 1 pipowagen per bestemmingsvlak worden geplaatst.

5.2 Verblifsrecreatieve gebouwen

5.2.1 Bouwregels

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

- bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel;
- gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- 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 lid 5.2.1, 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 in lid 5.2.3 genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het bepaalde in lid 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
- b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

- a. de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden en het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een voor de betreffende locatie opgesteld inrichtingsplan.

5.3 **Verblijfsrecreatieve terreinen**

5.3.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

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

5.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

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

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

dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatieve slaapplekken binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' aangeduide aantal;
- b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplekken geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten, blokhutten, tenthuizen en pipowagens	3 recreatieve slaapplekken per camper, toercaravan, tent, blokhut, tenthuis en pipowagen
---	--

- c. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

campers, caravans, tenten, blokhut, tenthuizen en pipowagens	max. 50 per ha
--	----------------

Artikel 6 Wonen

6.1 Specifieke gebruiksregels

6.1.1 Bestaande logies met ontbijt

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in bijlage 1.

Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van lid 6.1.2 van toepassing.

6.1.2 Logies met ontbijt

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


- a. de logies- met ontbijtvoorziening maakt deel uit van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- c. de logies- met ontbijtvoorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette met tafelmodel koelkast bevatten;
- d. de logies- met ontbijtvoorziening mag wel zijn voorzien van een (apart) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie worden meegerekend.
- f. het aantal slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
- h. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats toegevoegd te worden binnen het bestemmingsvlak.

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning, geldt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

6.1.4 Lengte van de caravan

Conform de aanpassing van de definitie van caravan, vervalt de 4^e eis (de lengtebeperking) aan het plaatsen van een kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning (beschreven in onder andere 3.4.4, 4.4.4, 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.3.3 en 9.4.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013): '4^e de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel'.



In dit verband wijzigen de volgende artikelen uit het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de daarop volgende reparatieplannen als volgt: artikel 51.4.1 onder 3, artikel 52.4.1 onder 3 en artikel 53.4.1 onder 3 wordt 'de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel' geschrapt en onder 4 wordt henummerd naar onder 3.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel
van de gemeente Texel.

Behorend bij het besluit van de raad van de gemeente Texel d.d. 18 december 2024.



Bijlagen regels

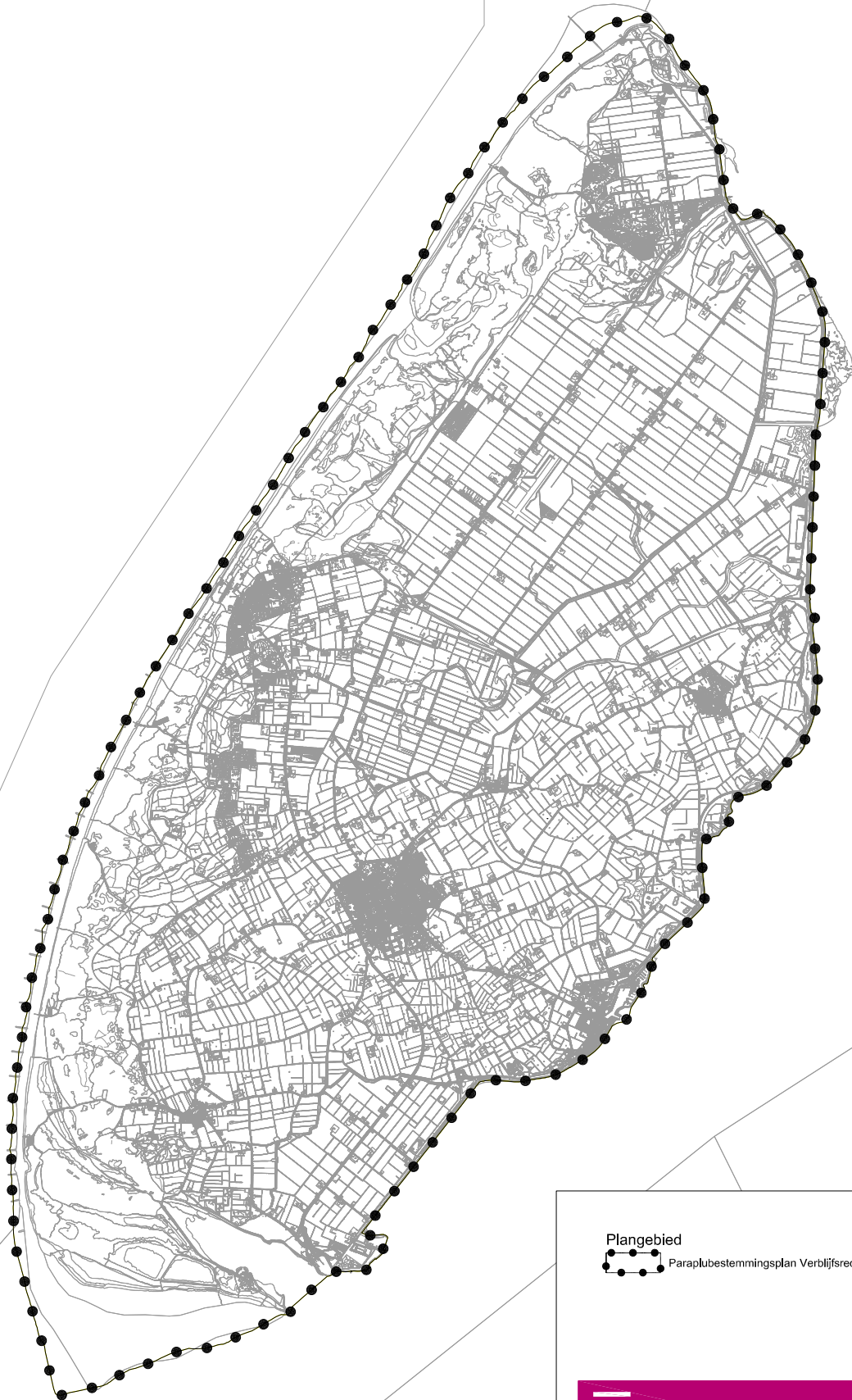





Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen

naam bestemmingsplan
De Koog 2013
<i>zoals uitgewerkt / herzien bij:</i>
Uitwerkingsplan Koogerhoop
Reparatieplan De Koog 2015
Partiële herziening Centrum De Koog
Bestemmingsplan Derde Reparatieplan Texel, locatie Badweg/Kogerstrand
Bestemmingsplan De Koog – Stappeland
Buitengebied Texel 2013
<i>zoals herzien bij:</i>
Reparatieplan buitengebied Texel
Reparatieplan Buitengebied Texel, Locatie Postweg 10 en Postweg 216
Reparatieplan Buitengebied Texel, Locatie Pontweg 234 tot en met 238
Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel
Derde Reparatieplan Buitengebied Texel locatie Badweg, Kogerstrand
Postweg 145
Spangerweg 23 Molenbuurt 5
Oosterend
Schorrenweg 24
<i>zoals uitgewerkt / herzien bij:</i>
Reparatieplan Oosterend, zoals herzien in het:
Oosterend - Uitwerkingsplan Peperstraat 44 Oosterend
Oosterend - Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg
Tweede Reparatieplan Oosterend, Peperstraat 19 en 19a
Oudeschild
<i>zoals herzien bij:</i>
Reparatieplan Oudeschild
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Texel - Oudeschild - Trompstraat
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein
2e reparatieplan Oudeschild De Ruyterstraat 35
Texel Oost
Midden en Zuid Eierland
Den Hoorn 2014
<i>zoals herzien bij:</i>
Reparatieplan Den Hoorn
2e reparatieplan Den Hoorn
Derde Reparatieplan Den Hoorn Texel, locatie Diek 10
Naast Stolpweg 23, Den Hoorn
Den Hoorn - Naalrand (locatie voormalige Drijverschool)
Stolpweg

naam bestemmingsplan
De Cocksdorp
<i>zoals herzien bij:</i>
Reparatieplan De Cocksdorp
t Horntje
Kikkertstraat 2-4 en Vuurtorenweg 29-33 te De Cocksdorp
Postweg 145 De Cocksdorp
Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan
De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat
De Waal
Spangerweg 23 / Molenbuurt 5
Den Burg
<i>zoals herzien bij:</i>
Reparatieplan Den Burg locatie Emmalaan 3B
De Koog - Gerritslanderdijkje 2c en Pontweg 127
Schorrenweg 24 te Oosterend
Perceel S 93 Nieuwlanderweg Texel
Oost 48-52 te Oosterend en Pelikaanweg 73 te De Koog
Boodtlaan 16 en Gerritslanderdijkje 150
Den Burg Zuid
Den Burg woonzorglocatie Gasthuisstraat
Den Burg, Anne Frankstraat
Den Burg, Molenstraat – Anne Frankstraat
Den Burg Verzetstraat
Herontwikkeling Den Burg centrum 2013
Woonstede Nesland
Akenbuurt 12
Woonzorglocatie Gasthuisstraat II



Plangebied

 Paraplubestemmingsplan Verblifsrecreatie Texel

Gemeente Texel
Paraplubestemmingsplan Verblifsrecreatie Texel
bestemmingsplan

PROJECT	1	Vastgesteld	18-12-2024
FORMAAT	A2	Ontwerp	09-01-2023
SCHAAL	1:50.000	Voorontwerp	
KAART	1/1	Concept	
GETEKEND	FJP		
IDN	NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01		

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

-N-
1