

Betreft: zienswijze paraplu bestemmingsplan
Verblijfsrecreatie Texel

1 maart 2023

Geacht College van B&W,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op de 8 voorgestelde wijzigingen per
onderwerp:

1. Omzetting verblijfsrecreatieve terreinen.
2. Omzetting verblijfsrecreatieve gebouwen.
3. Logies met ontbijt.
4. Recreatie-appartementen in stolpen.
5. Definities en begrippen.
6. Kamperen bij de boer.
7. Kampeerterreinen.
8. Ruimte voor ruimte regeling.

1. Omzetting verblijfsrecreatieve terreinen.

SKT ondersteunt de invoering van de vereiste toetsing landschappelijke inpassing. SKT wil daaraan toevoegen dat de toetsing uitgebreid moet worden met een toetsing aan het aantal slaapplekken per zomerhuis. Alle zomerhuizen met een oppervlakte tot 100m² hebben nu een norm van 5 slaapplekken en zomerhuizen met een oppervlakte van 100m² of meer zijn ingedeeld in een van de normklassen 10, 15 of 20 slaapplekken. Deze norm 5 voor een oppervlakte tot 100 m² heeft onvoldoende relatie met de werkelijkheid van nu: in de klasse tot 100 m² zijn er nu al minstens 150 zomerhuizen die de norm van 5 slaapplekken te boven gaan. En voortschrijdende verbouwingen/vergrotingen met als doel verbetering van kwaliteit gaan veelal gepaard met meer dan 5 slaapplekken. De mogelijkheid om slaapplekken te tellen verliest daarmee aansluiting op de werkelijkheid. In de categorie van 100 tot 200 m² passen familiehuizen met maar liefst 20 werkelijke slaapplekken (bij een norm van 10). Het verschil met 5 in de daaronder liggende klasse is daarmee onwerkelijk groot. Daarom pleit SKT voor een aanpassing van de norm voor zomerhuizen van 70-100m² naar een norm van 7 slaapplekken in plaats van de nu geldende 5.

- De formulering in de regels is onduidelijk: in regel 5.3.g staat dat regel f in werking treedt drie jaar na dag ter inzagelegging. In f wordt bepaald dat het aantal recreatieve slaappleaatsen niet mag toenemen. Dat suggereert dat de komende drie jaar nog wel zou zijn toegestaan. Moet g niet worden geherformuleerd door f te vervangen door 5.3.2.b. en 5.3.2.c.?
- Een aspect waarvoor we aandacht vragen is de samenvoeging van twee zomerhuizen waardoor de bouw van een extra nieuw zomerhuis mogelijk wordt. Dit leidt tot meer verstening. Het praktische gevolg is nl. dat 2 zomerhuizen 1 worden waardoor het aantal normslaappleaatsen daalt met 5, maar deze direct weer worden hergebruikt voor een nieuw opstal.
- De informatie over de overschrijding van het aantal normbedden per accommodatie na bouw/verbouw, waardoor een grotere capaciteit wordt gerealiseerd dan de normtelling aangeeft zou meteen bij vergunningverlening moeten worden doorgegeven aan de "afdeling slaappleaatsenregistratie". Bij vergunningverlening zou daar aandacht voor moeten zijn. Uit de tekeningen is immers makkelijk af te leiden hoe groot de fysieke capaciteit is.
- Als door omzetting het totaal aantal normslaappleaatsen kleiner is geworden dient dat in het bestemmingsplan te worden aangepast.

2. Omzetting verblijfsrecreatieve gebouwen.

- SKT ondersteunt de invoering van de vereiste toetsing landschappelijke inpassing. We wensen bovendien dat de toetsing ook de eventuele extra verstening betreft die 't gevolg kan zijn van omzetting van 1 gebouw naar meerdere gebouwen. (bijv. hotel naar appartementen/zomerhuizen). Een dergelijke omzetting moet uitsluitend kunnen plaatsvinden binnen het bouwvlak waarin het om te zetten recreatieve gebouw zich bevindt.

3. Logies met ontbijt

- SKT ondersteunt de registratie zoals voorgesteld.
- Met betrekking tot de uitvoering van de registratie is het van belang rekening te houden met een aantal adressen waarvoor op grond van, op basis van gedoogbeschikking is toegestaan dat er meer dan zes slaappleaatsen worden verhuurd. Van enkele daarvan is het aantal slaappleaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. (zoals bedoeld in regel 6.1.b) Van andere niet. O.a. dit roept de vraag op of er niet een vergunningensysteem in het leven moet worden geroepen ten einde bindend rechten en plichten vast te leggen voor de combinatie eigenaar/adres. (of aan de registratie de voorwaarde te verbinden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.) Dat biedt ook een toets moment waarbij rekening

kan worden gehouden met belanghebbenden die bijv. inbreuk op hun privacy kunnen ervaren bij gebruik van een dakterras.

- Gelet op de overschrijding van het totaal aantal slaappleaatsen op Texel geeft SKT in overweging om een maximum contingent B&B slaappleaatsen te bepalen (volgens, in overeenstemming met het principe dat geldt bij kamperen bij de boer) ten einde een ongebreidelde groei en daaruit voortvloeiende druk op de samenleving te kunnen voorkomen.

4. Recreatie- appartementen in stolpen.

- SKT ondersteunt de voorgestelde aanpassing. (SKT vraagt zich overigens af hoe het heeft kunnen gebeuren dat de praktijk – die in zijn bedoelingen volstrekt helder is – zo heeft kunnen ontsporen.) De nieuwe voorwaarden zijn echter nog niet erg strikt geformuleerd.
De kern moet zijn: in *monumentale* stolpen met een *agrarische* bestemming mogen niet meer dan 2 appartementen op de begane grond worden gerealiseerd.

EN

Ook in nieuw te bouwen stolpen die monumentale stolpen met een agrarische bestemming vervangen mogen niet meer dan twee appartementen op de begane grond worden gerealiseerd.

- Maak duidelijk dat stolpschuren niet als stulp worden beschouwd. (Volgens art. 1j van de schapenboetenregeling worden stolpschuren namelijk ook als schapenboet beschouwd)
- Regel 3.1.3 b is onduidelijk: er mogen ten hoogste 4 appartementen worden gebruikt mits de vergunning is aangevraagd voor twee appartementen vóór datum ter inzagelegging EN die vergunning is uitgevoerd binnen vijf jaar na inwerking treden bestemmingsplan. Hoe moet dit worden begrepen?
- Regel 3.1.3. d lijkt feitelijk overbodig omdat het alleen kan gaan over stolpen die als monument zijn aangewezen en die uit de aard van de verplichtingen volgend uit die aanwijzing dus ook als monument in stand moeten worden gehouden.
- Regel 3.1.3. f: deze bepaling werkt ten tijde van de vergunningverlening, maar als het agrarische bedrijf wordt beëindigd en verkocht wat is dan de situatie ...?
- Regel 3.1.3.k: het kan hier toch uitsluitend gaan over verleende vergunningen die zijn afgegeven vóór de ter inzagelegging van dit parapluplan?!
- Regel 3.1.3.o: deze bepaling – hoe terecht ook – schreeuwt om een nauwkeurig overzicht van de getelde slaappleaatsen dat continu geactualiseerd wordt en ook openbaar raadpleegbaar is, zodat makkelijk kan worden vastgesteld dat het maximum van 45.000 slaappleaatsen niet wordt overschreden.

- Het is bijzonder dat als doel van de stolpenregeling óók wordt benoemd : *de groei van het aantal slaappleatsen beperken*. Dat schuurt omdat nou juist dat al op grond van regel 3.1.3 o al is gewaarborgd. Het gaat om het (primaire) doel: de authenticiteit van aangewezen monumenten behouden.

5. Definities en begrippen

- SKT vindt het in verband met de uitvoerbaarheid van een slaappleatsentelling/registratie zinvol om de definitie van familiehuis in 1.8 te wijzigen in: *“een verblijfsrecreatief opstal met een oppervlakte groter dan 100m² op een voor verblijfsrecreatie bestemd terrein. Familiehuizen kunnen bestaan in drie grootteklassen: 100-200m², 200-300m² en 300-400m²”*.
- Bij 1.9 kampeermiddel wordt ook benoemd wat er NIET onder valt. Een omissie is dat nergens wordt gedefinieerd wat een pipowagen dan wèl is als het géén kampeermiddel is.
- 1.9 benoemt verder de kampeermiddelen die volgens 1.17 ook de gedaante kunnen hebben van een vast kampeermiddel. Door deze definiëring kunnen kampeerterreinen bestaan uit vaste en/of niet-vaste kampeermiddelen. In geval van vast betreft het een bouwwerk waarvoor dan een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Is dat ook zo bedoeld? In de sector is een *vaste plaats* een *seizoenplaats*. En zo moet het ook genoemd worden vanwege de verplichte sluitingsperiodes waarin de kampeerterreinen leeg dienen te zijn.

6. Kamperen bij de boer.

- SKT vindt het van belang dat het contingent van 3000 slaappleatsen niet wordt overschreden.
- Regel 3.1.1.k. deze bepaling - hoe terecht ook- schreeuwt om een nauwkeurig overzicht van de vergunde slaappleatsen dat steeds actueel is en openbaar raadpleegbaar zodat makkelijk kan worden vastgesteld dat het maximum van 3000 slaappleatsen niet wordt overschreden.
- Regel 3.1.1.e3 en regel 3.1.1.e4 geven als voorwaarde voor het afgeven van een vergunning dat bepaalde investeringen zijn gerealiseerd zoals sanitair, parkeerruimte en een voldoende hoge en brede boomsingel. Eigenlijk is het vreemd dat voor een tijdelijke vergunning van slechts vijf jaar zo'n "zware" investeringseis geldt EN dat niet meteen óók als eis wordt gesteld dat bij het niet meer verlengen van de vergunning de gedane investeringen teniet moeten worden gedaan voor zover die een impact op het landschap hebben. (Verwijderen van toiletgebouw (en) , beplanting die het open landschap verdicht, extra verharding t.b.v. parkeren). SKT bepleit zo'n bepaling op te nemen in het belang van de kernwaarde 'open landschap'.

7. Kampeerterreinen

SKT vraagt zich af of het nu op grond van regel 5.1.1. mogelijk wordt om slaapplekken op kampeerterreinen om te zetten naar vaste kampeermiddelen. Is dat bedoeld en is dat wenselijk? 'Vast' dient in dit geval dus een seizoen lang te zijn en NIET gedurende het gehele jaar. In regel 6.1.2 is beschreven dat daar waar het gaat om het mogen plaatsen van een kampeermiddel op het achtererf van een in het buitengebied gelegen woning het niet mag gaan om een vast kampeermiddel dat het gehele jaar mag blijven staan.

8. Ruimte voor ruimte regeling

SKT steunt het vervallen van de mogelijkheid om een extra recreatief opstal te plaatsen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling

Algemene opmerkingen.

- Het maximum van 45.000 slaapplekken lijkt alleen bij de vergunningverlening voor appartementen in een monumentale stolp toets criterium te zijn. SKT vindt dat dit evenzeer een toets criterium moeten zijn bij alle andere vormen van verblijfsrecreatie waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.
- Bij zowel de stolpenregeling als bij de regeling kamperen bij de boer wordt bepaald dat het moet gaan om een bedrijf dat minimaal de omvang heeft van een *reëel agrarisch bedrijf*.

Die voorwaarde is echter onduidelijk gedefinieerd:

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.* Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf

Volwaardig agrarisch bedrijf: *er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf als een nagenoeg 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en nagenoeg de gehele arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.*

Een redelijk inkomen is het wettelijk minimumloon. Een bedrijf moet of aan de inkomenseis of aan de arbeidsinzet voldoen, *gedurende de periode waarvoor de vergunning is afgegeven. (?)*

Regelmatig worden er wenkbrauwen gefronst bij de invulling hiervan in de praktijk. Het zou verduidelijkend zijn als de gemeente expliciet zou omschrijven hoe de toetsing aan deze voorwaarde plaatsvindt. (Regel 3.1.1.g voor kamperen bij de boer en regel 3.1.3.f bij recreatieappartementen in stolpen.)

Bijvoorbeeld kan het van belang zijn te bepalen binnen hoeveel jaar een reëel bedrijf de groei naar volwaardig bedrijf moet hebben gemaakt of er kan een bedrijfsplan worden verlangd waaruit de intentie blijkt om door te groeien. Het lijkt niet van belang te kunnen bepalen of het aandeel inkomen uit kamperen bij de boer (nog) steeds een neveninkomen is naast het agrarisch inkomen.

Daar is – kennelijk- voor gekozen omdat bij het verplichten om te voldoen aan beide eisen de meeste Texelse schapenboeren zouden afvallen en niet in aanmerking zouden komen voor kamperen bij de boer. De vraag kan worden gesteld hoe valide deze redenering nog is: om hoeveel schapenboeren gaat het? Wanneer ben je schapenboer? Als niet aan het inkomen wordt getoetst (bij verlening of verlenging van de vergunning) omdat het een onwerkbaar criterium is, laat het dan maar vervallen. Het Toeristisch Toekomstplan uit 2021 geeft op pag. 92 ook al aan dat in de komende vijf jaar wel kan worden gekeken of de definitie reëel agrarisch bedrijf nog moet worden aangepast evenals de term ondergeschikt. (Dat is met het oog op de volgende verlengingsmogelijkheid van de vergunningen, merendeels in 2026. Ten einde de nodige voorzienbaarheid te creëren is tijdige besluitvorming gewenst.)

- SKT is van opvatting dat ook de kampeerplaatsen (maximaal 1 kampeermiddel) bij woningen in het buitengebied dienen te worden geregistreerd. Ook deze slaapplekken dragen immers bij aan de het maximumaantal van 45.000.
- SKT is om dezelfde reden van opvatting dat ook de slaapplekken in de havens van Oudeschild dienen te worden geregistreerd.
- Verstening is nu geïnterpreteerd als de omzetting naar stenen verblijfsaccommodatie op verblijfsrecreatie terreinen. SKT vindt dat het begrip breder moet gelden: juist in het open landschap levert verstening in de vorm van voortgaande bouw – realisering van recreatieve opstallen op basis van recht (al dan niet voorzien van schaamgroen) - ongewenste landschappelijke effecten op. De mogelijkheden van een uitsterfregeling moeten ook hiervoor worden bekeken.

In het vertrouwen u met deze zienswijze van dienst te zijn,

Met vriendelijke groet,

Joop Groeskamp, secretaris



Kees Boon, voorzitter

