

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 3771221
kenmerk document: Bijlage 1/1
namens de burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R. Westbroek
afdelingsmanager Beleid & Vergunningen

Ruimtelijke motivering – Huisvesting seizoensgebonden personeel op kampeerplekken

Hollandseweg 2, 1795 LE De Cocksdorp

Status: Concept
Datum: 29 mei 2026
Opsteller: Rombou / LE en EL
Telefoon: 088-2368236
Intake: 661048423

Inhoudsopgave

1	AANLEIDING EN DOEL	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Projectgebied	2
1.3	Tijdelijk deel omgevingsplan	3
1.4	Opzet ruimtelijke motivering	4
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	5
3	VOORGENOMEN ONTWIKKELING	7
3.1	Tijdelijke huisvesting seizoensgebonden personeel	7
4	BELEID EN REGELGEVING	8
4.1	Gemeentelijk beleid	8
4.2	Omgevingsplan	10
4.3	Conclusie	13
5	FYSIEKE LEEFOMGEVING	14
5.1	Verkeer en parkeren	14
5.2	Activiteiten en milieuzonering	15
5.3	Geluid	16
5.4	Waterparagraaf	17
5.5	Flora en fauna	18
5.6	Omgevingsveiligheid	20
5.7	Conclusie fysieke leefomgeving	22
6	UITVOERBAARHEID	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7	CONCLUSIE	24

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Op de locatie Hollandseweg 2 in De Cocksdorp is de melkveehouderij en Texelse IJboerderij Labora gevestigd. Voor het perceel is reeds een omgevingsvergunning verleend (29 april 2025) voor een kleinschalige camping met zes kampeerplekken in het kader van 'kamperen bij de boer'. Deze vergunning is bijgevoegd als bijlage 1.

Initiatiefnemer is voornemens om de vergunde kampeerplekken gedurende het kampeerseizoen tevens te gebruiken voor de tijdelijke huisvesting van eigen seizoensgebonden personeel. Dit gebruik is bij recht niet toegestaan conform de planregels. Om die reden wordt bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van regels in het omgevingsplan om dit aanvullend gebruik toe te staan.

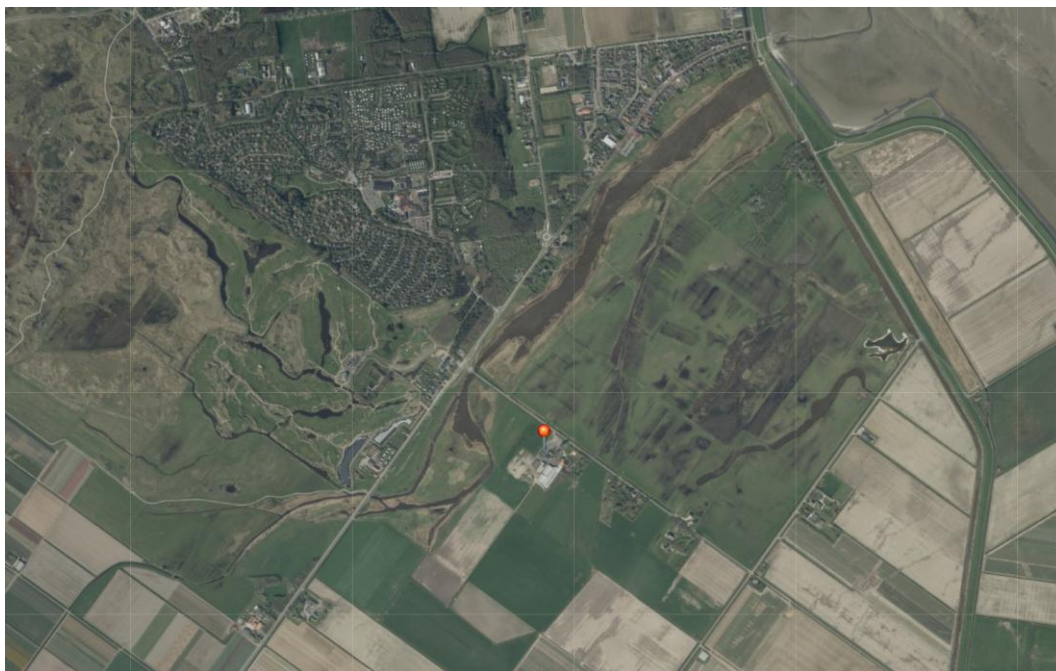
Met voorliggende ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat medewerking aan het voorgenomen gebruik leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Hollandseweg 2 in De Cocksdorp in het buitengebied van de gemeente Texel. De begrenzing van het projectgebied is weergegeven in afbeelding 1. Op afbeelding 2 is de ligging van het projectgebied in de omgeving weergegeven.



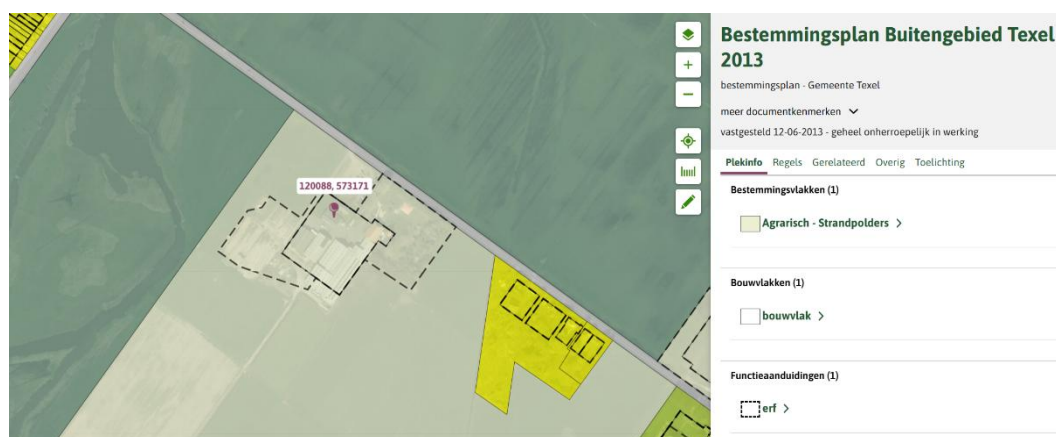
Afbeelding 1: de begrenzing van het projectgebied (Bron: ArcGis ESRI)



Afbeelding 2: ligging projectgebied in het buitengebied (Bron: ArcGis ESRI)

1.3 Tijdelijk deel omgevingsplan

Voor de locatie geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Texel. Voor de locatie gelden - binnen het tijdelijk omgevingsplan- het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch – Strandpolders' met functieaanduiding 'erf'. Onderstaande uitsnede geeft de planologisch geldende situatie weer.



Afbeelding 3: fragment tijdelijk omgevingsplan Buitengebied Texel

Het gebruik van de kampeerplekken ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel is binnen deze bestemming niet rechtstreeks toegestaan. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bevat echter een specifieke afwijkmogelijkheid voor huisvesting van tijdelijk personeel op kampeerplekken die zijn toegestaan in het kader van 'kamperen bij de boer'.

Voor het perceel is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan ten behoeve van 'kamperen bij de boer' met maximaal zes kampeerplekken. Deze vergunning geldt voor de jaren 2026 tot en met 31 oktober 2030, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

Voorliggend initiatief ziet op het aanvullend gebruik van de reeds vergunde kampeerplekken voor de tijdelijke huisvesting van eigen seizoensgebonden personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) aangevraagd. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de voorwaarden die daarvoor in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en het gemeentelijk beleid zijn opgenomen.

1.4 Opzet ruimtelijke motivering

Het tweede en derde hoofdstuk van deze ruimtelijke motivering geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het project getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 gaat over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat tot slot een conclusie.

2 Beschrijving huidige situatie

Ijsboerderij Labora is gevestigd aan de Hollandseweg 2 in De Cocksdorp op Texel en betreft een agrarisch familiebedrijf waar een melkveehouderij wordt gecombineerd met de productie en verkoop van ambachtelijk ijs. Binnen de ijssalon worden diverse ijsproducten aangeboden die grotendeels worden vervaardigd met melk afkomstig van het eigen melkveebedrijf. Daarmee bestaat een directe functionele relatie tussen de agrarische bedrijfsvoering en de ijsproductie.

Het familiebedrijf bracht in juni 1997 zo'n 80 melkkoeien over vanuit Zuid-Holland, nadat de boerderij in 1996 was aangekocht en grondig verbouwd. Vanaf 2000 werd in eerste instantie kleinschalig ijs gemaakt. Door de groei van het toerisme op Texel is Labora inmiddels uitgegroeid tot een volwaardige ijssalon met bereidingsruimte en magazijn.

Op het erf lopen ongeveer 110 koeien die volautomatisch gemolken worden door drie melkrobots, aangevuld met een voerrobot en twee mestrobots. De robots reinigen de uiers, koppelen de melkbekers en registreren per koe de opbrengst.

Naast de agrarische bedrijfsvoering vervult de locatie tevens een recreatieve en educatieve functie. Bezoekers kunnen via een 'publieke tribune' op zolder het melkproces van dichtbij volgen. Daarnaast beschikt de locatie over diverse bezoekersvoorzieningen en kindfaciliteiten, waaronder een springkussen, klimtoren, glijbaan en een wei met hertjes en kalfjes. Het productieproces van het ijs wordt in de winkel toegelicht.

De bedrijfsactiviteiten kennen een sterk seizoensgebonden karakter. Met name gedurende het toeristische hoogseizoen op Texel neemt het aantal bezoekers aan de ijsboerderij aanzienlijk toe. In deze periode ontstaat tevens een grotere behoefte aan tijdelijk personeel ten behoeve van zowel de agrarische bedrijfsvoering als de daarmee samenhangende activiteiten van de ijsboerderij en ijssalon.

Aan de westzijde van het erf zijn binnen het bestaande bouwvlak zes kampeerplekken gerealiseerd in het kader van 'kamperen bij de boer'. De kampeerplekken zijn bedoeld voor kampeermiddelen zoals tenten, kampeerauto's en toercaravans, en zijn landschappelijk ingepast middels een boomsingel en struweelhaag.

De directe omgeving kenmerkt zich als een gebied met natuur, recreatie, agrarische activiteiten en wonen. Op ongeveer 750 meter afstand ligt het vakantiepark De Krim. De kern Cocksdorp ligt op ongeveer 1 kilometer van de locatie. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 1.300 meter.

Onderstaand in afbeelding 4 een luchtfoto van de locatie. Op afbeelding 5 is de reeds vergunde inrichting van het kampeerterrein weergegeven. De standplaatsen zijn genummerd (1 t/m 6) en bevinden zich binnen het bestaande bouwvlak. Het sanitaire gebouw is weergegeven met een roze vlak



Afbeelding 4: Luchtfoto locatie (bron: ArcGis ESRI 2024)



Afbeelding 5: Situatietekening kampeerterrein

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Tijdelijke huisvesting seizoensgebonden personeel

Voorliggend initiatief voorziet in het aanvullend gebruik van een deel van de reeds vergunde kampeerplekken ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van eigen seizoensgebonden personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf alsmede de ijsboerderij.

De kampeerplekken blijven onderdeel uitmaken van de al vergunde voorziening voor 'kamperen bij de boer'. Er wordt geen extra kampeerterrein gerealiseerd en het aantal kampeerplekken blijft ongewijzigd.

Bij de beoordeling van de aanvraag voor 'kamperen bij de boer' heeft de gemeente vastgesteld dat ter plaatse sprake is van een reëel agrarisch bedrijf en dat de recreatieve nevenactiviteiten naar aard en omvang ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering. Voorliggend initiatief brengt hierin geen wijziging.

De tijdelijke huisvesting is uitsluitend bedoeld voor personeel dat:

- tijdelijk werkzaam is bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- beschikt over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar;
- geen hoofdverblijf op Texel heeft;
- werkzaam is gedurende het toeristische hoogseizoen.

Voor het voorgenomen gebruik zijn geen aanvullende bouwkundige voorzieningen noodzakelijk. Het bestaande sanitaire gebouw, de bestaande ontsluiting en de landschappelijke inpassing blijven behouden. Er is geen nieuwe in- of uitrit nodig, er worden geen nieuwe gebouwen opgericht of aanvullende verhardingen aangelegd. Evenmin vindt uitbreiding van het bouwvlak of het kampeerterrein plaats.

Een gedetailleerde weergave van de ligging van de kampeerplaatsen is opgenomen in afbeelding 6.



Afbeelding 6: Ingezoomde weergave van de kampeerplaatsen

4 Beleid en regelgeving

Vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling wordt in dit hoofdstuk alleen getoetst aan het ruimtelijk relevante gemeentelijke beleid voor het wijzigen van het gebruik van de gronden. Het rijks- en provinciaalbeleid hebben geen betrekking op deze kleinschalige ontwikkeling. Daarom wordt alleen ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid.

4.1 Gemeentelijk beleid

4.1.1 Kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers

De gemeente Texel heeft in de notitie 'Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers' expliciet beleid geformuleerd voor de huisvesting van tijdelijk personeel op het eiland. In de notitie wordt beschreven dat de Texelse economie sterk afhankelijk is van sectoren als toerisme, recreatie en landbouw en dat juist in piekseizoenen een grote behoefte bestaat aan tijdelijk personeel. Tevens wordt geconcludeerd dat het aantrekken én huisvesten van tijdelijk personeel op Texel in toenemende mate problematisch is.

De notitie benoemt nadrukkelijk dat tijdelijke huisvesting noodzakelijk kan zijn vanwege de sterke seizoenspieken binnen toerisme en agrarische bedrijvigheid, de beperkte beschikbaarheid van betaalbare woonruimte op Texel, de afhankelijkheid van personeel van buiten het eiland en de beperkte mogelijkheden om dagelijks vanaf het vasteland te reizen vanwege de bootverbindingen.

Binnen dit beleidskader wordt specifiek ingegaan op huisvesting van tijdelijk personeel binnen agrarische bestemmingen. Daarbij wordt benoemd dat binnen het bestemmingsplan

mogelijkheden bestaan om tijdelijk personeel in kampeermiddelen te huisvesten indien sprake is van ‘kamperen bij de boer’. De notitie vermeldt hierover: *“Bij de agrarische bestemmingen in het Bestemmingsplan Buitengebied is het mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplannen van het BP af te wijken, voor het huisvesten van tijdelijk personeel in kampeermiddelen. Dit geldt alleen als er een omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer is verstrekt.”*

Daarnaast wordt aangegeven dat deze regeling bedoeld is voor personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf en dat deze mogelijkheid van oudsher wordt benut voor seizoensgebonden agrarisch personeel.

Toetsing initiatief aan beleid

Voorliggend initiatief sluit rechtstreeks aan op dit gemeentelijke beleidskader. Er is sprake van:

- een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;
- een al vergunde boerencamping;
- tijdelijk en seizoensgebonden personeel;
- huisvesting binnen kampeermiddelen;
- een functionele relatie tussen de personeelsbehoefte en de agrarische bedrijfsvoering.

Daarnaast blijft de huisvesting beperkt tot het kampeerseizoen en vindt geen permanente bewoning plaats.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het gemeentelijke beleidskader zoals opgenomen in de notitie ‘Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers’.

4.1.2 Huisvestingsverordening Texel 2026

De Huisvestingsverordening Texel 2026 laat zien dat de gemeente Texel actief beleid voert ten aanzien van de schaarste aan woonruimte op het eiland. In de toelichting bij de verordening wordt geconcludeerd dat sprake is van een structureel tekort aan betaalbare woonruimte en dat de druk op de woningmarkt mede wordt veroorzaakt door de afhankelijkheid van arbeidskrachten van buiten Texel.

De verordening benoemt dat een groot deel van de beroepsbevolking werkzaam is in toerisme en agrarische sectoren, dat tijdelijke werknemers vaak afhankelijk zijn van tijdelijke huisvestingsoplossingen en dat aanvullende vormen van tijdelijke personeelshuisvesting noodzakelijk blijven.

Daarnaast bepaalt artikel 3 lid 2 sub a van de verordening expliciet dat woonruimte voor werknemers met een tijdelijk dienstverband is uitgezonderd van de reguliere huisvestingsvergunningplicht.

Toetsing initiatief aan beleid

Hoewel de Huisvestingsverordening primair ziet op woonruimteverdeling, bevestigt de verordening beleidsmatig dat de gemeente Texel rekening houdt met de bijzondere positie van tijdelijke werknemers en de noodzaak van tijdelijke huisvestingsvoorzieningen op het eiland. Het initiatief sluit hierbij aan doordat uitsluitend sprake is van tijdelijke,

seizoensgebonden en bedrijfsgebonden huisvesting van personeel gedurende het kampeerseizoen.

4.1.3 De Texelse Maat voor een zonnige toekomst

De nota *'De Texelse Maat voor een zonnige toekomst'* vormt het gemeentelijke beleidskader voor verblijfsrecreatie en kwaliteitsverbetering op Texel. De nota richt zich op kleinschalige, kwalitatieve en landschappelijk inpasbare ontwikkelingen die aansluiten bij de identiteit van Texel.

Toetsing initiatief aan beleid

Voorliggend initiatief betreft geen uitbreiding van recreatieve capaciteit of grootschalige recreatieve ontwikkeling, maar aanvullend gebruik van reeds vergunde kampeerplekken binnen een bestaande en reeds vergunde boerencamping. Daarbij blijven:

- het aantal kampeerplekken ongewijzigd;
- het seizoensgebonden karakter behouden;
- de landschappelijke inpassing behouden;
- de agrarische hoofdstructuur intact.

Het initiatief blijft daarmee passend binnen de uitgangspunten van kleinschaligheid, landschappelijke inpasbaarheid en seizoensgebonden gebruik zoals de gemeente Texel die nastreeft binnen het buitengebied.

4.2 Omgevingsplan

4.2.1 Geldend planologisch regime

Voor de locatie geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Texel, waarin het voormalige bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de daarop betrekking hebbende Reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel is opgenomen.

De bestemming 'Agrarisch – Strandpolders' is in de Reparatieplannen Buitengebied Texel opgenomen als artikel 5, waarbij de regels van artikel 6 uit het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief de daarop aangebrachte wijzigingen, van toepassing zijn gebleven.

Op de gronden rust de bestemming 'Agrarisch – Strandpolders' met de aanduiding 'erf'.

Binnen deze bestemming zijn agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan, met daaraan ondergeschikt onder meer recreatief medegebruik, bezoekboerderij, verwerking van agrarische producten en verblijfsrecreatie.

Daarnaast is voor het perceel een omgevingsvergunning verleend voor 'kamperen bij de boer' met maximaal zes kampeerplekken gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

4.2.2 Strijdigheid gebruik

Op grond van artikel 6.4.4 sub h van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt het gebruik van gronden ten behoeve van het huisvesten van seizoenspersoneel op kampeerplekken expliciet aangemerkt als strijdig gebruik.

Daarmee is het gebruik van kampeermiddelen voor tijdelijke huisvesting van personeel niet rechtstreeks toegestaan binnen de geldende bestemming.

Voor het voorgenomen gebruik is echter een toereikende binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Deze wordt in volgende paragraaf beschreven.

4.2.3 Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

In artikel 6.5 sub d van de planregels is een specifieke binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van kampeermiddelen ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel.

De regeling bepaalt dat, na verlening van een omgevingsvergunning voor ‘kamperen bij de boer’ als bedoeld in artikel 6.5 sub c, geplaatste kampeermiddelen gebruikt mogen worden ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- het betreft uitsluitend huisvesting van tijdelijk personeel dat beschikt over een arbeidscontract voor een periode korter dan één jaar en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
- de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Daarnaast volgt uit artikel 6.5 sub c dat voor ‘kamperen bij de boer’ uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding ‘erf’, waarbij:

- de kampeermiddelen uitsluitend aanwezig mogen zijn in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- sprake moet zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
- binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig moet zijn;
- de recreatieactiviteiten naar aard en uiterlijk ondergeschikt moeten blijven aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing.

In het kader van de verleende omgevingsvergunning voor ‘kamperen bij de boer’ is reeds vastgesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.5 sub c van het bestemmingsplan en de aanvullende voorwaarden uit het Paraplubestemmingsplan Verblifsrecreatie Texel. Daarbij is onder meer vastgesteld dat sprake is van een reëel agrarisch bedrijf, een bedrijfswoning, voldoende parkeergelegenheid en een adequate landschappelijke inpassing. Deze situatie blijft met voorliggend initiatief ongewijzigd.

De planregels bevatten een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond waarvan, na verlening van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit,

tijdelijke huisvesting van personeel binnen vergunde kampeerplekken mogelijk kan worden gemaakt.

4.2.4 Toetsing aan de afwijkingsvoorwaarden

Hieronder wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden uit de afwijkingsregeling in artikel 6.5 sub d.

1. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;

Het initiatief ziet uitsluitend op tijdelijke en seizoensgebonden huisvesting van personeel gedurende het toeristische hoogseizoen. De huisvesting vindt uitsluitend plaats binnen het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober. Het personeel beschikt over tijdelijke arbeidscontracten korter dan één jaar en heeft geen hoofdverblijf op Texel.

Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

2. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;

Ondergeschikt karakter van de huisvesting

De huisvesting vindt plaats binnen reeds vergunde kampeerplekken behorende bij de bestaande boerencamping. Het aantal vergunde kampeerplekken blijft ongewijzigd. Er worden geen extra kampeerplekken, gebouwen of andere voorzieningen toegevoegd. Evenmin vindt uitbreiding van het bouwvlak of het verharde oppervlak plaats.

In het kader van de eerder verleende omgevingsvergunning voor ‘kamperen bij de boer’ is vastgesteld dat sprake is van een reëel agrarisch bedrijf. Voorliggend initiatief brengt hierin geen wijziging. De tijdelijke huisvesting betreft uitsluitend een ondersteunende voorziening ten behoeve van de bedrijfsvoering gedurende het hoogseizoen.

Van zelfstandige bewoning of een zelfstandige woonfunctie is geen sprake.

Hiermee blijft de huisvesting naar aard en omvang ondergeschikt aan het agrarische bedrijf en wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Huisvesting ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf

De huisvesting heeft betrekking op personeel dat werkzaam is ten behoeve van het agrarische bedrijf en de daarmee samenhangende activiteiten van Ijsboerderij Labora. De ijsproductie en ijssalon zijn rechtstreeks verbonden aan het melkveebedrijf, waarbij gebruik wordt gemaakt van melk afkomstig van eigen koeien.

Daarnaast zijn binnen de functie ‘Agrarisch – Strandpolders’ toegestaan: bezoekboerderij, proeverij agrarische producten, verwerking van agrarische producten, en onderzoek en ontwikkeling voor het agrarische bedrijf. De werkzaamheden van het tijdelijke personeel houden rechtstreeks verband met deze agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten.

Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

3. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Voorliggend initiatief maakt uitsluitend gebruik van vergunde kampeerplekken binnen een bestaand kampeerterrein. De bestaande ontsluiting, parkeervoorzieningen en landschappelijke inpassing blijven ongewijzigd. De kampeerplekken zijn landschappelijk ingepast middels een boomsingel en struweelhaag conform de verleende omgevingsvergunning voor ‘kamperen bij de boer’.

Daarnaast leidt het initiatief niet tot uitbreiding van recreatieve capaciteit, extra bebouwing, extra verharding of aantasting van natuur- of landschapswaarden. De ruimtelijke uitstraling van het terrein blijft daarmee ongewijzigd ten opzichte van de vergunde situatie.

Uit hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering volgt bovendien dat geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor verkeer, milieu, water, natuur, geluid of omgevingsveiligheid.

Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

4.3 Conclusie

Uit de beleidskaders blijkt dat het voornemen past binnen het vigerende ruimtelijk beleid van de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit artikel 6.5 sub d van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het gebruik van de vergunde kampeerplekken ten behoeve van tijdelijke huisvesting van personeel kan daarom planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeerssituatie en de parkeerbehoefte. Voor de beoordeling van verkeer en parkeren wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

5.1.1 Verkeer

Het projectgebied wordt via een eigen oprit ontsloten op de Hollandseweg. De ontsluitingssituatie blijft met voorliggend initiatief ongewijzigd.

Aan de hand van de kengetallen van het CROW dient voor een kampeerplaats in buitengebied rekening gehouden te worden met 0,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). De verkeersgeneratie is beperkt en kan worden opgenomen in het bestaande verkeersbeeld van de omliggende wegen.

Voorliggend initiatief ziet uitsluitend op het aanvullend gebruik van al vergunde kampeerplekken ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden personeel. Er worden geen extra kampeerplekken toegevoegd en het kampeerterrein wordt niet uitgebreid. De verkeerskundige gevolgen van de vergunde boerencamping zijn reeds beoordeeld in het kader van de verleende omgevingsvergunning voor 'kamperen bij de boer'.

De bestaande ontsluiting via de Hollandseweg blijft geschikt voor de beperkte verkeersbewegingen behorende bij het initiatief.

5.1.2 Parkeren

Aan de hand van de kengetallen van het CROW dient per kampeerplaats in buitengebied rekening gehouden te worden met 1,3 parkeerplaatsen.

Voorliggend initiatief leidt niet tot uitbreiding van het aantal kampeerplekken of recreatieve slaapplekken. Daarnaast wordt uitsluitend gebruik gemaakt van al aanwezige voorzieningen binnen het bestaande erf.

De bestaande parkeervoorzieningen blijven daarmee toereikend voor het voorgenomen gebruik. Er vindt geen afwenteling van parkeren plaats op de openbare ruimte.

5.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.2 Activiteiten en milieuzonering

5.2.1 Beoordelingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat en of omliggende functies niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor de beoordeling van milieubelastende activiteiten wordt aangesloten bij de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' (2024).

5.2.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief ziet uitsluitend op het aanvullend gebruik van reeds vergunde kampeerplekken ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden personeel. Er worden geen nieuwe kampeerplekken, gebouwen of andere voorzieningen toegevoegd. Daarnaast is geen sprake van het toevoegen van een zelfstandige woonfunctie of permanente bewoning. Het betreft uitsluitend tijdelijke, seizoensgebonden en bedrijfsgebonden huisvesting binnen reeds vergunde kampeerplekken.

Verder blijft sprake van een agrarisch bedrijf met een reeds vergunde voorziening voor 'kamperen bij de boer'. De fysieke en ruimtelijke situatie ter plaatse wijzigt daarmee niet ten opzichte van de reeds vergunde situatie.

Ook liggen woningen en bedrijven van derden op voldoende afstand. Dit is te zien op onderstaande afbeelding. Zo bevindt de dichtstbijzijnde veehouderij zich op circa 1.300 meter afstand.

Gelet op de aard, omvang en tijdelijke aard van het initiatief ontstaan geen onaanvaardbare beperkingen voor omliggende functies en is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.



Afbeelding 7: bestemmingsplan met omliggende bestemmingen (bron: omgevingsloket.nl)

5.2.3 Conclusie

Het initiatief leidt niet tot een wezenlijke wijziging van de bestaande milieusituatie ter plaatse. Daarnaast worden omliggende functies niet onevenredig beperkt en is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.3 Geluid

5.3.1 Beoordelingskader

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het verlenen van een omgevingsvergunning, die voorgaande toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorzie in aanvaardbaar geluid.

5.3.2 Onderzoek

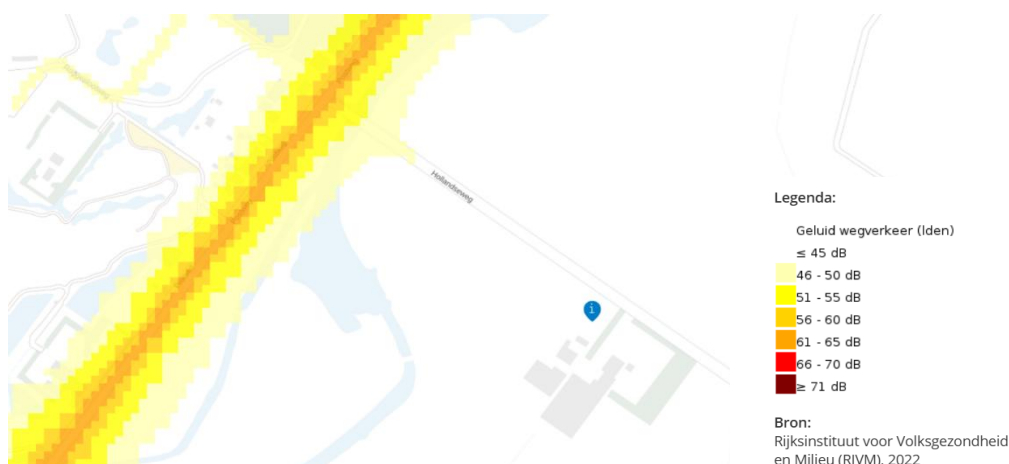
Wegverkeerslawaaï

Voorliggend initiatief ziet uitsluitend op het aanvullend gebruik van reeds vergunde kampeerplekken ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden personeel. Er worden geen extra kampeerplekken of aanvullende bebouwing gerealiseerd.

Daarnaast is geen sprake van een zelfstandige woonfunctie of permanente bewoning. Het betreft uitsluitend tijdelijk, seizoensgebonden en bedrijfsgebonden verblijf binnen reeds vergunde kampeerplekken.

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Texel. Binnen een straal van 250 meter bevindt zich geen weg met veel verkeersbewegingen. De Hollandseweg betreft een erftoegangsweg met een beperkte verkeersintensiteit.

Uit de Atlas Leefomgeving volgt daarnaast dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer ter plaatse zeer laag is. Zie afbeelding 8.



Afbeelding 8: geluidbelasting wegverkeer (bron: Atlas Leefomgeving)

5.3.3 Conclusie

Het initiatief leidt niet tot een wezenlijke wijziging van de bestaande akoestische situatie ter plaatse. Daarnaast is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar akoestisch verblijfsklimaat. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Beoordelingskader

In samenwerking met alle waterschappen in Nederland is er een digitale watertoets ontwikkeld, genaamd 'Het wateradvies'. Het wateradvies is bedoeld voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. Het wateradvies zorgt ervoor dat alle ruimtelijke plannen aandacht hebben voor veiligheid, klimaatadaptatie, kwaliteit en kwantiteit van water. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

5.4.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief ziet uitsluitend op het aanvullend gebruik van reeds vergunde kampeerplekken ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden personeel. Er worden geen extra kampeerplekken, gebouwen of verhardingen toegevoegd.

De bestaande waterhuishoudkundige situatie blijft daarmee ongewijzigd ten opzichte van de reeds vergunde situatie.

In het kader van de reeds verleende omgevingsvergunning voor 'kamperen bij de boer' is de Digitale Watertoets uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld dat het initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet noodzakelijk en een positief wateradvies is afgegeven.

5.4.3 Conclusie

Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Beoordelingskader

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'.

Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Er soorten aanwezig zijn;
- Welke soorten dat zijn.

Gebiedsbescherming

Indien een projectgebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Ook worden de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland voor ruim 160 gebieden. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

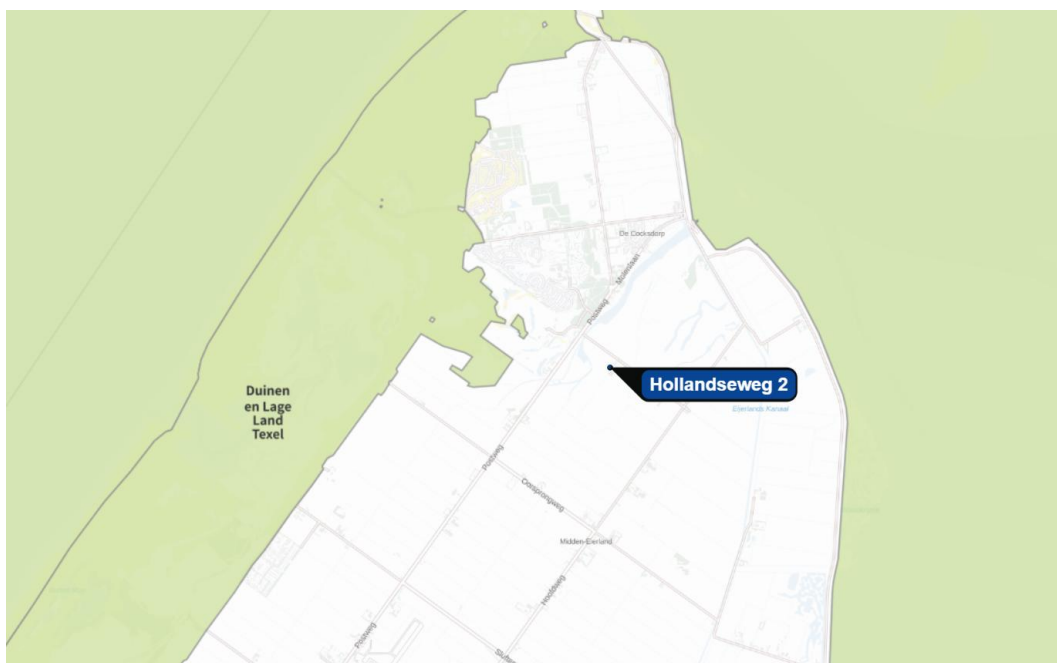
- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;

5.5.2 Onderzoek

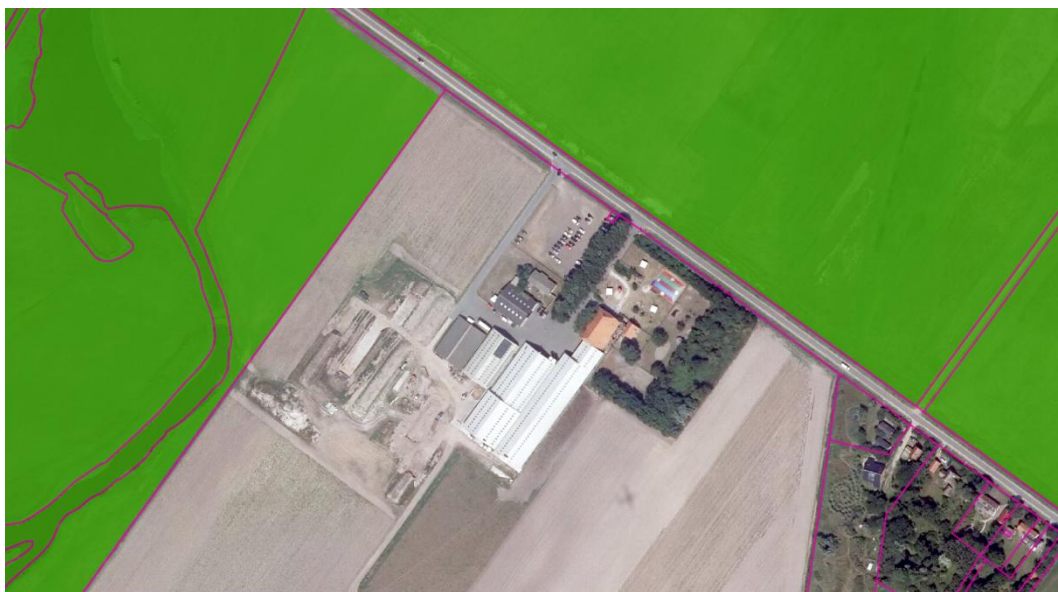
Voorliggend initiatief ziet uitsluitend op het aanvullend gebruik van reeds vergunde kampeerplekken ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden personeel. Er worden geen extra kampeerplekken, gebouwen of verhardingen toegevoegd.

Daarnaast blijft de fysieke inrichting van het terrein ongewijzigd ten opzichte van de reeds vergunde situatie. De bestaande ontsluiting, landschappelijke inpassing en situering van de kampeerplekken blijven behouden.

Het projectgebied bevindt zich op circa 1 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Duinen en Lage Land Texel' (afbeelding 9). Daarnaast bevindt zich op circa 100 meter afstand een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (afbeelding 10).



Afbeelding 9: Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: aerius.nl)



Afbeelding 10: Ligging projectgebied ten opzichte van NNN-gebieden (bron: geoapps.noord-holland.nl)

Gelet op de beperkte omvang van het initiatief, het ontbreken van nieuwe ruimtelijke ingrepen, het gebruik van reeds vergunde kampeerplekken en het ontbreken van extra verharding of bebouwing, zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten redelijkerwijs uitgesloten.

Daarnaast leidt het initiatief niet tot doorsnijding, versnippering of aantasting van natuurgebieden of ecologische verbindingen.

5.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.6 Omgevingsveiligheid

5.6.1 Beoordelingskader

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Externe veiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Het Besluit activiteiten leefomgeving omvat met name de regelgeving op het gebied van externe veiligheid als het gaat over het aanwijzen van milieubelastende activiteiten en vergunningplichten (afdeling 5.1.2 Bkl). In het Besluit kwaliteit leefomgeving komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden. Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

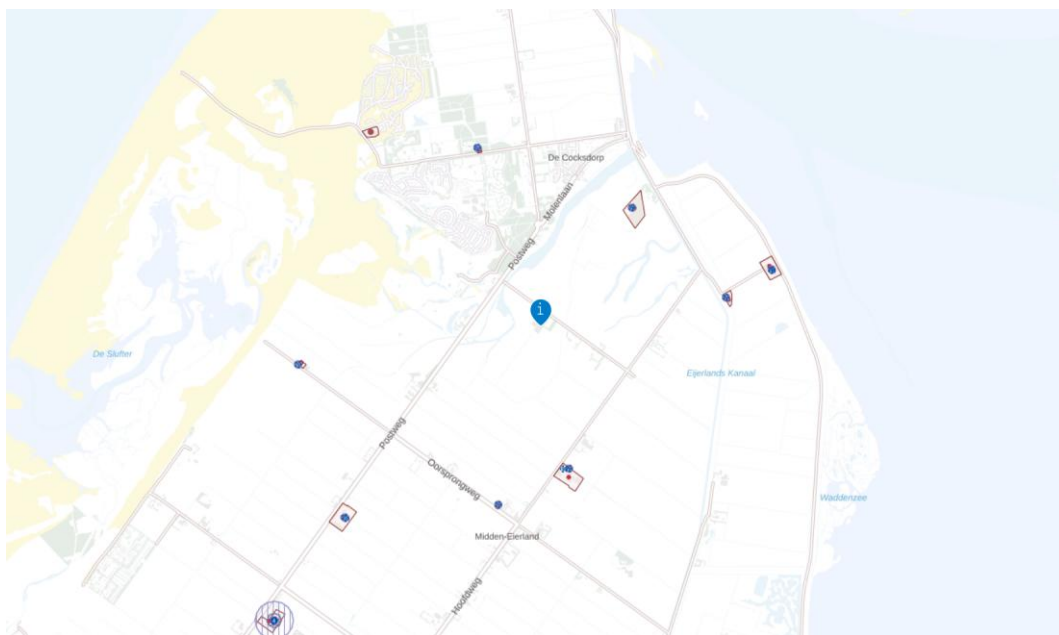
Aandachtsgebieden

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect externe veiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezig te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

5.6.2 Onderzoek

Door middel van onderstaande uitsnede van Atlas Leefomgeving zijn de volgende aspecten van omgevingsveiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart (bron: AtlasLeefomgeving)

Risicovolle inrichtingen

De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting is een woning met een propaan opslagtank. De afstand bedraagt circa 1,1 kilometer. De projectlocatie valt buiten het risicogebied.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Uit de geraadpleegde risicokaart blijkt dat er geen relevante transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het projectgebied lopen.

Risicovolle (buis)leidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 7 kilometer van het projectgebied. Dit is buiten de risicocontour van deze buisleiding.

Gelet op de aard en beperkte omvang van het initiatief ontstaan geen onaanvaardbare risico's ten aanzien van externe veiligheid.

5.6.3 Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen een risicocontour of aandachtsgebied voor externe veiligheid. Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.7 Conclusie fysieke leefomgeving

Uit de beoordeling van de aspecten van de fysieke leefomgeving volgt dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving. Er is sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en daarmee van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het initiatief komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het initiatief financieel niet uitvoerbaar is.

Daarnaast voorziet het initiatief uitsluitend in het aanvullend gebruik van reeds vergunde kampeerplekken. Er is geen sprake van een kostenverhaalsplichtige bouwactiviteit als bedoeld in het Omgevingsbesluit.

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief wordt daarmee voldoende aannemelijk geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA). Op de aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Participatietraject

In het kader van de eerder verleende omgevingsvergunning voor ‘kamperen bij de boer’ heeft afstemming plaatsgevonden met direct omwonenden. Daarbij zijn geen bezwaren geuit tegen de ontwikkeling van het kampeerterrein en de kampeerplekken.

Voorliggend initiatief ziet uitsluitend op het aanvullend gebruik van reeds vergunde kampeerplekken ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden personeel. De fysieke inrichting van het terrein blijft daarbij ongewijzigd.

Gelet op de aard en beperkte omvang van het initiatief wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Rechtsbescherming

Na besluitvorming staat voor belanghebbenden de reguliere rechtsbeschermingsprocedure open conform de Algemene wet bestuursrecht.

7 Conclusie

Het voorgenomen initiatief aan de Hollandseweg 2 in De Cocksdorp voorziet in het aanvullend gebruik van reeds vergunde kampeerplekken ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf en de daarmee samenhangende ijsboerderijactiviteiten.

Het gebruik van kampeerplekken voor tijdelijke huisvesting van personeel is binnen de bestemming 'Agrarisch – Strandpolders' niet rechtstreeks toegestaan. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bevat echter een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van reeds vergunde kampeerplekken bij 'kamperen bij de boer' ten behoeve van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Aan de voorwaarden uit deze afwijkingsregeling wordt voldaan.

Daarnaast blijkt uit voorliggende ruimtelijke motivering dat:

- sprake blijft van een ondergeschikte en seizoensgebonden nevenfunctie binnen een bestaand agrarisch bedrijf;
- geen zelfstandige woonfunctie of permanente bewoning ontstaat;
- geen extra kampeerplekken, gebouwen of verhardingen worden toegevoegd;
- de bestaande landschappelijke inpassing, ontsluiting en ruimtelijke structuur behouden blijven;
- geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor verkeer, parkeren, geluid, flora en fauna, water of omgevingsveiligheid;
- omliggende functies niet onevenredig worden beperkt;
- sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat;
- het initiatief aansluit bij het gemeentelijk beleid inzake tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden personeel en 'kamperen bij de boer'.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en planologisch aanvaardbaar is binnen de uitgangspunten van de Omgevingswet.