

Beleidsregels logiesaccommodaties

Gemeente Noardeast-Fryslân

Ontwerp

Oktober 2023

Inhoudsopgave

“Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân”	3
1. Inleiding.....	3
2. Begripsbepalingen.....	3
3. Beleid per onderdeel	5
4. Hardheidsclausule	8
5. Citeertitel.....	8
6. Inwerkingtreding.....	8

Ontwerp

“Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân”

Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân

Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. (Artikel 1:3 lid 4 Algemene wet bestuursrecht)

1. Inleiding

Het college van Burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân heeft op **...[datum]** de “Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân” vastgesteld.

De beleidsregels zijn gebaseerd op het ontwikkelkader logiesaccommodaties en zijn opgesteld om aanvragen voor logiesaccommodaties te kunnen beoordelen. Hierbij gaat het zowel om initiatieven op bestaande locaties (uitbreiding en/of verbreding van aanbod) als om initiatieven op nieuwe plekken.

In het algemeen geldt bij de beoordeling van initiatieven dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening c.q. een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Dit betekent dat een aanvraag moet zijn voorzien van een toelichting/onderbouwing waaruit blijkt dat het initiatief toelaatbaar is. Een initiatief moet voldoen aan wetten/regels van het Rijk, de provincie en de gemeente. Afhankelijk van het initiatief kunnen onderzoeken nodig zijn, bijvoorbeeld archeologisch onderzoek, bodemonderzoek of natuuronderzoek.

2. Begripsbepalingen

Agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf van voldoende aard en omvang en dat een arbeidsbehoefte van tenminste één volwaardige arbeidskracht heeft, waarvan de continuïteit ook op de langere termijn (minimaal 10 jaar) gewaarborgd is.

Bedrijfsmatig

Het als bedrijf deelnemen aan het economisch verkeer.

Bedrijfsmatige exploitatie

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie van een recreatieverblijf of recreatieverblijven, dat daar permanente wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gebouwd erfgoed

Het gaat om uiteenlopende gebouwen en objecten als karakteristieke panden, ongeregistreerd maar waardevol erfgoed en Rijksmonumenten.

Groepsaccommodatie/kampeerboerderij

Een gebouwde/te bouwen groepsaccommodatie wordt omschreven als een bouwwerk, geen appartement, hotel of pension zijnde, dat blijkens haar indeling geschikt en bestemd is om voor een groep of groepen van personen te dienen als recreatief dag- en nachtverblijf. Hierbij bestaat een groep uit tenminste tien personen die door gelijktijdige uitoefening van recreatief verblijf in een groepsaccommodatie verenigd zijn.

Horecabedrijf

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Hotel/Pension

Een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortstondig nachtverblijf, met bijbehorende hotelfaciliteiten/hoteldienstverlening. Hieronder verstaan wij onder andere een gezamenlijke entree, een receptie, een (ontbijt)restaurant, dagelijkse schoonmaak en beddenopmaak, ontbijt- en roomservice, linnengoed, etc. Er is geen keuken op de kamer aanwezig en de mogelijkheid bestaat bij een receptie per dag een kamer te kunnen reserveren en betalen. Onder een hotelvoorziening wordt niet verstaan permanente kamerverhuur, een appartementenhotel en/of overnachting (altijd meerdere nachten), noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, uitgezonderd kortstondig zakelijk verblijf.

Hoteldienstverlening

Het schoonhouden van kamers en opmaken van bedden gedurende het verblijf van gasten in logiesaccommodaties en het ter beschikking stellen van receptie, room- en telefoonservice.

Innovatie

Het invoeren van nieuwe ideeën, goederen, diensten en processen. Innovatie kan plaatsvinden binnen organisaties maar ook binnen bredere verbanden. Het proces van innovatie draait om dingen op een nieuwe (en zo mogelijk ook betere) manier aan te pakken.

Kampeermiddelen

Een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, een huifkar, of naar de aard daarmee vergelijkbare kampeermiddelen, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd dan wel kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Kampeerplaats

Een plaats bestemd voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, of een tenthuisje geen recreatiewoning zijnde.

Kampeerterein

Een terrein of een deel van een terrein bestemd voor het plaatsen van kampeermiddelen (waaronder tenten, toercaravans, kampeerauto's, stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten) ten behoeve van recreatief nachtverblijf met tenminste wasgelegenheid en toiletten en 40 of meer standplaatsen.

Kamperen bij de boer/kleinschalig kampeerterein

Een terrein in een kleinschalige opzet met kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen, inclusief de bij die kampeermiddelen behorende gemeenschappelijke faciliteiten.

Kleinschalige recreatieve voorzieningen

Recreatieve voorzieningen die worden aangeboden als ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie op een bouwperceel, zoals een kleinschalig kampeerterein, een kleinschalige jachthaven, logies, groepsaccommodaties, recreatiewoningen, trekkershutten, dagrecreatieve inrichtingen.

Logies en ontbijt/B&B/Bêd en brochje

Een kleinschalige verblijfsvoorziening zonder keuken, die een ondergeschikt deel uitmaakt van een woning of is gevestigd in een bijgebouw, voor uitsluitend logies en ontbijt tegen betaling, die wordt gerund door de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel.

Mobiele kampeermiddelen

Toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en vergelijkbare kampeermiddelen, die gebruikt worden om uitsluitend tijdens het kampeerseizoen te gebruiken, niet zijnde stacaravans en andere permanent aanwezige kampeermiddelen zoals huifkarren, safaritenten, yurts en tenthuisjes.

Nevenactiviteit

Een aanvullende, ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit. Om te bepalen of het een ondergeschikte activiteit betreft wordt er gekeken worden naar arbeidsbehoefte, inkomen, ruimtebeslag en milieuhinder. Voor niet-agrarische gerelateerde bedrijfsactiviteiten geldt een maximum omvang die wenselijk is in het buitengebied.

Plaatsgebonden kampeermiddelen

Kampeermiddelen die met het doel worden geplaatst op één plek te blijven staan of langer dan 8 maanden op een kampeerterrein zijn geplaatst of niet langer te verplaatsen zijn.

Recreatief gebruik van woningen

Het gebruik van een voor permanente woondoeleinden bestemde woning voor recreatief gebruik. Feitelijk wordt een dergelijke woning aan de woningvoorraad onttrokken.

Recreatief medegebruik van woningen

Het recreatief gebruik van een deel van een woning die voor permanente woondoeleinden is bestemd. In tegenstelling tot het recreatief gebruik van woningen wordt er bij recreatief medegebruik geen woning aan de woningvoorraad onttrokken. Het recreatieve medegebruik is mogelijk zolang het een ondergeschikt activiteit is.

Recreatieve bijgebouwen

Het recreatief gebruik van een bijgebouw, of deel ervan, kadastraal behorend tot een woning die voor permanente woondoeleinden is bestemd. Het recreatieve medegebruik is mogelijk zolang er sprake is van ondergeschikte activiteiten.

Recreatiewoning

Een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Trekkershut

Een semi-permanent gebouw voor recreatief verblijf, niet zijnde een recreatiewoning, met een maximum oppervlakte van 40 m² en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter gemeten van het maaiveld.

Uitponden

Uitponden is het al dan niet gefaseerd geheel of gedeeltelijk te gelde maken van bezit door middel van het verkopen van een recreatieverblijf of recreatieverblijven.

Vakantieappartement

Een vakantieappartement wordt omschreven als een verblijfseenheid die een gedeelte van een gebouw uitmaakt, in welke eenheid tenminste aanwezig zijn: zitplaatsen, slaapplekken, wasgelegenheid, kook -, en drinkgerei en een toilet. Dit type appartement wordt verhuurd zonder hoteldienstverlening en is bedoeld voor recreatief nachtverblijfverhuur overwegend gedurende perioden korter dan twee maanden.

3. Beleid per onderdeel

- A. **Recreatieve voorzieningen (zelfstandige bedrijven zoals kampeerterreinen en bungalowparken).**
Deze locaties hebben vaak de bestemming recreatie/verblijfsrecreatie/horeca.

Bestaande bedrijven

- Op dit moment gaan we in beginsel uit van consolideren van bestaande planologische mogelijkheden van recreatieve voorzieningen. Waar nog ruimte is in het bestemmingsplan kan een bestaande voorziening worden uitgebreid. Als een bedrijf wil uitbreiden en er geen ruimte meer is in het bestemmingsplan voor uitbreiding gaan we onderzoeken of medewerking kan worden verleend. Belangrijke voorwaarden bij de beoordeling van een plan voor uitbreiding zijn een onderbouwing van de behoefte om uit te breiden, een bedrijfsmatige exploitatie de ruimtelijke inpassing, een goede verkeerssituatie inclusief parkeren en provinciale kaders.

Nieuwe locaties

- Bovenstaande betekent dat de gemeente terughoudend omgaat met nieuwe initiatieven op nieuwe locaties en in eerste instantie zal kijken naar de onbenutte mogelijkheden op bestaande bedrijven. Als een plan voor een nieuwe recreatieve voorziening wordt ingediend zal maatwerk nodig zijn, waarbij de gemeente met verschillende vakdisciplines de plannen beoordeelt en de gemeenteraad moet beslissen.

B. Kleinschalige recreatieve voorzieningen

Kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn recreatieve voorzieningen die worden aangeboden als ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie op een bouwperceel.

Kamperen bij de boer

- Kamperen bij de boer is mogelijk op of aansluitend aan het erf van een agrarisch bedrijf. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de kampeerplaatsen is een vereiste.
- Bij kamperen bij de boer zijn in beginsel uitsluitend mobiele kampeermiddelen toegestaan.
- Het maximaal aantal kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen is 15.
- In deze beleidsperiode kunnen er 20 kleinschalige kampeerterreinen komen die doorgroeien tot maximaal 25 kampeermiddelen (inclusief bestaande kampeerterreinen met maximaal 25 kampeermiddelen).
- Auto's van kampeerdere dienen op eigen terrein te worden geparkeerd.
- De afstand van het kampeerterrein tot een woning van derden is minimaal 50 m.
- Er moet sprake blijven van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie. Op het agrarisch bedrijf/perceel mag daarom geen andere verblijfsrecreatie, zoals recreatiewoning(en) of groepsaccommodatie, aanwezig zijn. Een B&B kan wel worden gecombineerd met een kleinschalig kampeerterrein.
- Kampeermiddelen mogen alleen aanwezig zijn van 15 maart tot en met 31 oktober.

Andere logiesaccommodaties zoals trekkershutten bij een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf

- Op het erf van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf, aansluitend op bestaande bebouwing zijn maximaal 10 trekkershutten of vergelijkbare bouwwerken van lichte constructie en lichte materialen toegestaan, met een maximum oppervlakte van 40 m² en een maximum bouwhoogte van 3,5 meter.
- Na beëindiging van de logiesfunctie moeten de logiesaccommodaties eenvoudig kunnen worden verwijderd.
- Bij een agrarisch bedrijf is een combinatie van mobiele kampeermiddelen en trekkershutten toegestaan, mits het totaal van de kampeermiddelen en de trekkershutten maximaal 25/15 plaatsen is.
- Er moet sprake blijven van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie. Op het bedrijf/perceel mag daarom geen andere verblijfsrecreatie, zoals recreatiewoning(en) of groepsaccommodatie, aanwezig zijn. Een B&B kan wel worden gecombineerd met andere logiesaccommodaties.

Kleinschalig kampeerterrein bij een bedrijf of woning

- Ook op of aansluitend aan het erf van een bedrijf of een woning in het buitengebied kan een kleinschalig kampeerterrein worden toegestaan.
- Kampeermiddelen mogen alleen aanwezig zijn van 15 maart tot en met 31 oktober.
- Het maximaal aantal kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen is 15.
- In deze beleidsperiode kunnen er 20 kleinschalige kampeerterreinen komen die doorgroeien tot maximaal 25 kampeermiddelen (inclusief bestaande kampeerterreinen met maximaal 25 kampeermiddelen).
- Er zijn uitsluitend mobiele kampeermiddelen toegestaan.
- De minimale perceeloppervlakte is 0,5 ha.

- Campings zoveel mogelijk achter bestaande bebouwing positioneren zodat de ruimtelijke kwaliteit niet in het geding komt, er moet geen “open veldsituatie” ontstaan.
- Auto’s van kampeeders dienen op het terrein van het kampeerterrein te worden geparkeerd.
- De afstand van het kampeerterrein tot een woning van derden is minimaal 50 m.
- Er moet sprake blijven van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie. Op het bedrijf/perceel mag daarom geen andere verblijfsrecreatie, zoals recreatiewoning(en) of groepsaccommodatie, aanwezig zijn. Een B&B kan wel worden gecombineerd met een kleinschalig kampeerterrein.

Andere kleinschalige recreatieve voorzieningen

Buiten de bebouwde kom:

- op het erf van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf, in of aansluitend op bestaande bebouwing kan een groepsaccommodatie worden toegestaan. Op de locatie dient wel dagelijks beheer aanwezig te zijn, wat betekent dat de recreatieve voorziening gerealiseerd moet worden bij een bestaande (bedrijfs)woning die wordt bewoond door de beheerder/eigenaar. Er moet sprake blijven van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie.
- Maximaal 5 recreatiewoningen (of andere kleinschalige recreatieve voorziening) in bestaande bebouwing op het erf van een agrarisch bedrijf, woning, of bedrijf.

Binnen de bebouwde kom:

- In beginsel zijn we terughoudend met andere kleinschalige recreatieve voorzieningen binnen de bebouwde kom omdat de leefbaarheid niet onder druk mag komen. In specifieke gevallen is maatwerk mogelijk, binnen bestaande bebouwing, bijvoorbeeld op ruime percelen, waar omwonenden geen overlast ondervinden.

C. Recreatief (mede)gebruik van woningen

Logies en ontbijt / B&B / Bêd & Brochje

- Een voorwaarde is dat de B&B wordt gerund door de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel.
- Maximaal zes slaapplekken in maximaal drie slaapkamers.
- Oppervlakte: de gebruiksoppervlakte bedraagt maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning maar de gebruiksoppervlakte van het logiesgedeelte bedraagt niet meer dan 70 m².
- Het logiesgedeelte is gelegen in het hoofdgebouw, aan- of uitbouw of bijgebouw.
- In het logiesgedeelte is geen keuken aanwezig.
- Het logiesgedeelte in de woning voldoet aan de bouwtechnische eisen die gelden voor de woning. Hierdoor kan het logiesgedeelte na beëindiging als onderdeel van de woning worden gebruikt.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein voor de gasten.

Vakantieappartement/recreatiewoning in of bij een woning

- Maximaal zes slaapplekken en maximaal drie slaapkamers.
- Oppervlakte: de gebruiksoppervlakte bedraagt maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning maar de gebruiksoppervlakte van het logiesgedeelte bedraagt niet meer dan 70 m².
- Het logiesgedeelte is gelegen in het hoofdgebouw, aan- of uitbouw. Buiten de bebouwde kom mag het vakantieappartement/recreatiewoning ook in een bijgebouw worden gerealiseerd.
- De hoofdbestemming van het perceel blijft ongewijzigd, zodat het vakantieappartement/recreatiewoning ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie.
- Het logiesgedeelte in de woning voldoet aan de bouwtechnische eisen die gelden voor de woning. Hierdoor kan het logiesgedeelte na beëindiging als onderdeel van de woning worden gebruikt.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein voor de gasten.

Een combinatie van logies & ontbijt en een vakantieappartement/recreatiewoning in of bij een woning is niet toegestaan omdat dan geen sprake meer is van een ondergeschikte nevenactiviteit.

Volledig recreatief gebruik van reguliere woningen of gebruik als tweede woning is niet toegestaan. In het verleden zijn op grond van de Huisvestingsverordening vergunningen verleend voor recreatief gebruik van woningen. Deze vergunningen zijn formeel vervallen toen de Huisvestingsverordening is ingetrokken waardoor onzekerheid is ontstaan voor de woningeigenaren. Het college onderzoekt of en welke oplossingen er mogelijk zijn voor deze gevallen.

D. Herbestemmen gebouwd erfgoed

Erfgoed dat de oorspronkelijke functie heeft verloren kan in aanmerking komen voor een verblijfsrecreatieve functie, in of bij het gebouw, dit is altijd maatwerk. Een plan voor het herbestemmen van erfgoed wordt beoordeeld op onder andere de volgende aspecten:

- is sprake van een kleinschalige recreatieve voorziening;
- worden de bijzondere kenmerken van het erfgoed langdurig beschermd;
- is er draagvlak;
- wordt de leefbaarheid in de nabijheid van het erfgoed gehandhaafd c.q. verbeterd;
- het plan voldoet aan hogere, wettelijke regels;
- er wordt advies ingewonnen bij deskundige instantie(s).

4. Hardheidsclausule

In de Algemene wet bestuursrecht staat in artikel 4:84: *“het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen”*.

5. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: “Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân”.

6. Inwerkingtreding

De “Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân” treden in werking op de dag na bekendmaking.