

## Notitie beleid recreatieve appartementen in en bij woningen

### Inleiding

In 1983 heeft het gemeentebestuur besloten het gebruik van bestaande vrijstaande recreatieve bijgebouwen te gedogen zolang dit gebruik ononderbroken voortduurt. Er is een lijst opgesteld waarop de percelen vermeld staan waarop zich een bijgebouw bevindt waarvan het gebruik voor verblijfsrecreatie gedoogd kan worden. Sindsdien is het beleid geen nieuwe vrijstaande bijgebouwen toe te staan. Recreatief gebruik van bijgebouwen op de lijst van 1983 is altijd gedoogd. In de opeenvolgende beleidsnota's over verblijfsrecreatie op Ameland is dit beleid altijd consequent overgenomen. In de bestemmingsplannen Hollum 2009 en Ballum zijn de recreatieve bijgebouwen van de lijst van 1983 opgenomen in de overgangsregels als objectgebonden overgangsrecht, een specifieke vorm van positief bestemmen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft enkele beroepen over de recreatieve bijgebouwen gegrond verklaard voor het bestemmingsplan Hollum 2009. De uitspraak van de Afdeling betekent dat het bestemmingsplan Hollum 2009 deels gerepareerd moet worden. In de uitspraak over het beroep dat is ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan Ballum is door de Afdeling de overweging gemaakt dat de regeling weliswaar wordt omschreven als overgangsrecht, maar die naar haar bewoordingen een uitsterfregeling is die erop neerkomt dat het gebruik van het bijgebouw ten behoeve van recreatieve bewoning mag worden voortgezet tenzij het gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken of het gebruik in omvang wordt vergoot. Beide uitspraken zijn door de werkgroep betrokken bij de voorbereiding van deze notitie.

Een andere vorm van verblijfsrecreatie is het recreatief medegebruik van woningen. De gemeente hanteert het beleid dat recreatief medegebruik van woningen wordt toegestaan in de vorm van maximaal één recreatieve eenheid per woning. De recreatieve eenheid dient opgenomen te zijn in het hoofdgebouw al dan niet in een aan- of uitbouw en is niet toegestaan in een bijgebouw. Bij de herziening van bestemmingsplannen dient dit medegebruik middels een algemene vrijstellingsbepaling opgenomen te worden. De richtlijn hierbij is dat het appartement van ondergeschikt belang is. In de bestemmingsplannen is dit aspect nader uitgewerkt.

De raad heeft in januari 2013 een initiatiefvoorstel van Ameland'82 behandeld inzake wijziging van de Beleidsnota Ruimte voor Diversiteit, onderdeel Recreatief (mede)gebruik van woningen. Het voorstel is in handen van het college gesteld waarbij is besloten dat een werkgroep ermee aan de slag gaat. Het doel van de werkgroep is een voorstel te maken over beleidsuitgangspunten voor recreatieve appartementen bij woningen. Daarbij gaat het zowel om inbandige appartementen als appartementen in bijgebouwen. De werkgroep bestaat uit leden van de raad, een wethouder en ambtenaren.

### Werkwijze werkgroep

De werkgroep is bij elkaar geweest en is allereerst begonnen met presentaties over juridische aspecten van het bestemmingsplan, bouwkundige en vergunningtechnische zaken, planologische en stedenbouwkundige zaken en een toelichting op het initiatiefvoorstel. Vervolgens zijn alle mogelijkheden voor een gewenste beleidsrichting besproken:

- Aantal recreatieve appartementen in woningen: 1, 2 of meer en bepalen omvang;
- Appartementen in vrijstaande bijgebouwen: mogelijkheid voor nieuwe recreatieve bijgebouwen, mogelijkheid om bestaande vrijstaande bijgebouwen te verbouwen tot recreatieve bijgebouwen en bestemmen bestaande recreatieve bijgebouwen (lijst 1983);
- Randvoorwaarden voor het recreatief gebruik van appartementen zoals parkeren, brandveiligheid, etc.

De werkgroep heeft op een constructieve manier elk onderdeel besproken en is tot een breed gedragen advies gekomen. De werkgroep heeft het college gevraagd een concreet voorstel uit te werken.

In grote lijnen heeft de werkgroep het volgende advies.

- \* Laat het aantal appartementen in woningen vrij (inbandige appartementen). De omvang kan worden vergroot van 30% naar 40% van de totale gebruiksoppervlakte met een maximum van 70 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. De oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van een appartement op de etage van het hoofdgebouw kan gehandhaafd blijven. De vrijstellingsbepaling van 10% is niet van toepassing op inbandige appartementen. Een appartement moet vanuit de woning bereikbaar zijn.
- \* De meerderheid is er niet voor om nieuwe bijgebouwen en bestaande bijgebouwen die nu niet recreatief worden gebruikt, om te zetten naar recreatieve appartementen.
- \* Alle bijgebouwen die op de gedooglijst staan zouden een positieve bestemming moeten krijgen. Er worden voorwaarden opgesteld waaraan deze bijgebouwen moeten voldoen. Tevens zal er worden geïnventariseerd of er bijgebouwen zijn die niet aan deze voorwaarden voldoen.

•

### **Bestaand beleid en regeling**

#### **1. Recreatief medegebruik van woningen**

1. Bestaande regeling. In de bestemmingsplannen is nu het volgende geregeld voor in pandige appartementen. Recreatief medegebruik is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. het aantal appartementen of logiesgedeeltes per aanduiding mag niet meer dan één bedragen;
  2. het appartement of logiesgedeelte bevindt zich in het woonhuis en is direct toegankelijk vanuit het woonhuis;
  3. de verblijfsrecreatieve functie is ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie, zodanig dat:
    - indien het appartement of logiesgedeelte wordt gevestigd op de eerste verdieping van het woonhuis, de gebruiksoppervlakte van het appartement of het logiesgedeelte niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>;
    - indien het appartement of het logiesgedeelte elders in of bij het woonhuis wordt gevestigd, de gebruiksoppervlakte van een appartement niet meer bedraagt dan 30% van de totale gebruiksoppervlakte van het woonhuis met inbegrip van aan- en uitbouwen, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een appartement of logiesgedeelte ten hoogste 70 m<sup>2</sup> zal bedragen;

#### **2. Gebruik bijgebouwen voor verblijfsrecreatie**

##### **2.1 Bestaand beleid**

In de nota "Ruimte voor diversiteit, verblijfsrecreatie op Ameland" staat over bijgebouwen bij woningen het volgende. 'Vrijstaande bijgebouwen voor recreatief gebruik zijn niet toegestaan, met uitzondering van die bijgebouwen waarvoor in 1983 een objectgebonden ontheffing is verleend dan wel reeds op een andere wijze positief bestemd zijn en aan de gestelde voorwaarden zijn blijven voldoen. Hierdoor wordt het duidelijker dat personen die een vrijstaand bijgebouw recreatief gebruiken, dat niet op de lijst van 1983 voorkomt, noch anderszins positief bestemd is, dit object niet legaal kunnen verhuren. In de nieuwe bestemmingsplannen zal dit aspect nader worden verwerkt en uitgewerkt.' In de bestemmingsplannen is het recreatief gebruik van bijgebouwen aangemerkt als strijdig gebruik.

### **Nieuw beleid en regeling**

Op basis van de standpunten van de werkgroep wordt voorgesteld het beleid als volgt te wijzigen.

1. Recreatief medegebruik van woningen
1. Voorstel nieuwe regeling

Het voorstel van de werkgroep is om de regeling te verruimen. Ten eerste is het voorstel de beperking van ten hoogste één appartement los te laten. Als iemand bijvoorbeeld twee studio's wil verhuren is dat geen probleem mits dat gebeurt binnen de maximaal toegestane oppervlakte. De werkgroep stelt vervolgens voor om voor appartementen of voor het logiesgedeelte elders in of bij het woonhuis het percentage 30% van de totale gebruiksoppervlakte te verhogen tot 40%. Dit betekent dat met name bij woningen met een kleiner gebruiksoppervlakte meer ruimte ontstaat voor verblijfsrecreatie. Het recreatief medegebruik is beperkt tot maximaal tien personen. De reden hiervoor is dat bij recreatief gebruik voor meer dan tien personen een gebruiksvergunning (omgevingsvergunning brandveilig gebruik) nodig is, en daarvoor mogelijk bouwkundige aanpassingen en technische maatregelen nodig zijn. In die situatie is geen sprake meer van ondergeschikt medegebruik binnen de woonfunctie. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bij de beoordeling van een bouwplan voor een recreatief onderkomen wordt bouwkundig getoetst aan de eisen die gelden voor een woonfunctie, waarbij het recreatieve gedeelte als onderdeel van de woonfunctie wordt gezien (Bouwbesluit). In het kader van het (vergunningvrij) bouwen wordt een recreatief onderkomen aangemerkt als onderdeel van de woning en niet als een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf (zoals genoemd in artikel 3 lid 2, bijlage II Bor). Voor het overige blijft de bestaande regeling ongewijzigd. Voor een in pandig recreatief onderkomen wordt geen (binnenplanse) afwijking verleend van de maten, afmetingen en percentages via de omgevingsvergunning.

2. Gebruik vrijstaande bijgebouwen voor verblijfsrecreatie

##### **2.1 Voorstel tot aanpassing beleid en nieuwe regeling**

De werkgroep komt tot het volgende voorstel. Bestaande recreatieve vrijstaande bijgebouwen krijgen een positieve bestemming binnen de bestemming Wonen, terwijl nieuwe recreatieve bijgebouwen of de verbouw van bestaande bijgebouwen tot recreatief onderkomen niet worden toegestaan. Dit betekent dat het bestaande recreatieve gebruik van deze bijgebouwen niet langer onder de overgangsbepalingen valt. Wel blijven de bepalingen van toepassing dat het recreatieve gebruik van een bijgebouw vervalt als het gebruik langer dan een jaar onderbroken is geweest en dat het gebruik niet mag worden vergroot. (NB Als een woning met bijgebouw te koop staat en de eigenaar dit kenbaar maakt aan het college, zal het college de periode dat de woning te koop staat niet rekenen als onderbroken gebruik.) De volgende stappen en uitgangspunten voor de actieve bestemming worden voorgesteld.

- Er is, op basis van de lijst van 1983, een actuele inventarisatie gemaakt van alle bestaande vrijstaande recreatieve bijgebouwen. Het voorstel is via de gemeentelijke website en gemeente Info bekend te maken dat de lijst ter inzage ligt. Op een adres kunnen meerdere recreatieve bijgebouwen aanwezig zijn. Iedereen kan reageren op de conceptlijst zodat deze vervolgens in de bestemmingsplannen kan worden verwerkt en op basis van maatwerk juridisch kan worden verankerd. Nadat de lijst definitief is gemaakt is het beleid geen nieuwe vrijstaande recreatieve bijgebouwen mogelijk te maken of te gedogen.
- De bijgebouwen krijgen een positieve aanduiding (specifieke vorm van recreatie) binnen de bestemming 'Wonen' waarbij het bestaande gebouw, of deel van een gebouw, specifiek op de verbeelding wordt aangeduid. Deze manier van bestemmen is belangrijk om de ondergeschiktheid van het gebruik ten opzichte van de woonfunctie te waarborgen. Daarnaast is deze manier van bestemmen van belang met het oog op de mogelijkheden die er zijn voor vergunningvrij bouwen ('Wabo-proof' bestemmingsplan).
- Uitbreiding van het recreatieve gebruik is niet toegestaan. Hierdoor zou een ongelijke situatie kunnen ontstaan tussen locaties waar nog ruimte is om bij te bouwen of een bestaand gebouw nog ruimte biedt, en locaties waar deze ruimte niet meer is. Daarnaast is een uitbreiding tegenstrijdig met het uitgangspunt om bestaande situaties nu een positieve aanduiding te geven, en geen nieuwe recreatieve bijgebouwen toe te staan.
- Als er vrijstaande bijgebouwen zijn die niet op de lijst van 1983 staan maar wel langdurig recreatief worden gebruikt wordt onderzocht of deze gelegaliseerd kunnen worden. Als legalisatie mogelijk is worden ook deze bijgebouwen positief bestemd. Als legalisatie niet mogelijk is wordt handhavend opgetreden.
- In de regels van de bestemmingsplannen wordt de voorwaarde opgenomen dat het recreatieve gebruik van het bijgebouw is gekoppeld aan het op het perceel aanwezige hoofdgebouw. Dit betekent dat er strijd met het bestemmingsplan ontstaat als het bijgebouw geen relatie meer heeft met het hoofdgebouw.
- Voorgaande betekent dat bijgebouwen die in het verleden kadastraal zijn gesplitst van het oorspronkelijke hoofdgebouw een zelfstandige recreatieve bestemming moeten krijgen (Recreatie).
- Omdat het hier om vrijstaande bijgebouwen voor recreatief gebruik gaat, zal moeten worden voldaan aan de bouwtechnische eisen die het Bouwbesluit stelt voor een logiesfunctie.
- Bij de inventarisatie wordt ook gekeken of aan de minimale eisen van het Bouwbesluit kan worden voldaan. Als dit positief wordt beoordeeld kan het recreatieve bijgebouw een positieve bestemming krijgen. De gemeente zal in overleg treden met de eigenaren van recreatieve bijgebouwen die niet aan de minimale eisen voldoen om tot een plan te komen om aan de minimale eisen te voldoen. Uiteindelijk zal de gemeente optreden tegen bijgebouwen die niet voldoen aan de minimale eisen.
- In het bestemmingsplan valt het recreatieve bijgebouw onder de normale regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en wordt meegeteld bij de maximaal toegestane oppervlakte. Dit betekent o.a. dat de maximale gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen het bouwvlak 50 m<sup>2</sup> is, en de bouwhoogte ten hoogste 6,50 m is, exclusief 10% afwijkingmogelijkheid.
- Op een perceel met een vrijstaand recreatief bijgebouw kan, als daartoe een aanvraag wordt ingediend, alleen een in pandig recreatief appartement worden toegestaan als door de aanvrager is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en geen afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ballum Ameland, 26 augustus 2013

Albert de Hoop Jacqueline Metz  
Voorzitter Griffier

**Inventarisatie vrijstaande recreatieve bijgebouwen per dorp per augustus 2013**

### Hollum

Badweg 1
Badweg 3*
Burenlaan 6
Burenlaan 13a
Burenlaan 33
Burenlaan 34a
Burenlaan 39
C. Bruinpad 3
H. Barentsstraat 6a
H. Barentsstraat 9a
Herenweg 2a
Herenweg 2b
J. de Vriesstr. 1
J. Jacobsweg 2
J. Jacobsweg 6a
J. Jacobsweg 6b
Molenweg 4
Noorderweg 2
Oosterlaan 19
Oranjeweg 3a
Oranjeweg 5
Oranjeweg 6
Oranjeweg 7
Oranjeweg 9
Plantsoenstraat 5
Ridderweg 3
Tussen Dijken 3
Tussen Dijken 27
Tussen Dijken 37
Y. Dunenweg 6
Westerlaan 14
Westerlaan 16
Westerlaan 18a
Westerlaan 21
Westerlaan 24
Zuiderlaan 3
Zuiderlaan 3a
Zuiderlaan 15
Zuiderlaan 21

### Ballum

Baron Rengersweg 2
Baron Rengersweg 4a
Camminghastraat 20
Camminghastraat 41a

Gerrit Kosterweg 5
Gerrit Kosterweg 6b
Hollumerweg 8a

**Nes**

Ballumerweg 42
Commandeursstraat 21
Duinweg 1
Duinweg 3
H. Jochemstraat 3
Strandweg 10
Van der Stratenweg 13c

**Buren**

Esther Meindersstraat 7
Kooiweg 19
Nieuweweg 5
Vrijwilpad 3
Paasduinweg 32
Paasduinweg 28a