

Gemeentelijke beleidsregel vakantiewoningen en – appartementen

Met deze beleidsregel wordt vastgesteld in welke gevallen gebruik gemaakt wordt van de bevoegdheid om met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren en exploiteren van vakantiewoningen en - appartementen.

Aanleiding:

Er is sprake van een groeiende overlast ervaring als gevolg van een toenemend aantal geëxploiteerde vakantiewoningen en -appartementen. Deze overlast uit zich met name aan de rand en op loopafstand van het uitgaansgebied.

Verhuur van panden voor verblijfsrecreatie is in deze gebieden slechts mogelijk indien daartoe van het bestemmingsplan afgeweken wordt. De overlast kan dus voorkomen worden door geen vakantiewoningen en - appartementen (meer) toe te laten in afwijking van het bestemmingsplan.

Met het beperken van het in individuele gevallen telkens weer buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt ook het vigerende beleid van de gemeente, vastgelegd in het bestemmingsplan beter beschermd.

Daarnaast is gebleken dat een aantal vakantiewoningen – en appartementen zonder de daartoe vereiste vergunningen geëxploiteerd wordt. Handhaving op deze illegale exploitatie zonder specifiek beleid blijkt lastig. Een andere reden voor de vaststelling van een beleidsregel specifiek voor vakantiewoningen en – appartementen is dan ook dat handhaving op deze panden vergemakkelijkt wordt.

Tot slot kunnen initiatiefnemers al voor het indienen van een eventuele aanvraag beter geïnformeerd worden over de haalbaarheid van een plan en zijn aanvragen eenduidiger en zonder willekeur af te handelen met een specifieke beleidsregel voor vakantiewoningen en - appartementen.

Uitgangspunten:

- de geldende bestemmingsplannen bieden reeds mogelijkheden voor de exploitatie van recreatief (nacht)verblijf. Met de vaststelling van deze bestemmingsplannen is dus al een keuze gemaakt op welke plekken verblijfsrecreatie wenselijk is. Er is geen dringende noodzaak om deze mogelijkheden verder uit te breiden;
- voor recreatief verblijf bij woningen is de beleidsnotitie B&B vastgesteld. Een B&B is bij uitstek een vorm van verblijfsrecreatie die in een woonomgeving past, omdat de woonfunctie in hoofdzaak gehandhaafd blijft en het een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie betreft. Verhuur van gehele panden aan groepen zonder toezicht van de bewoner is in een B&B niet mogelijk. Het is niet noodzakelijk of wenselijk om de mogelijkheden van recreatief verblijf bij woningen te verruimen door vakantiewoningen en – appartementen toe te laten;
- voor recreatief verblijf bij agrarische bedrijven is een vrij ruime binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen opgenomen. Deze regeling heeft tot doel nevenactiviteiten toe te laten als financiële mede drager voor het agrarisch bedrijf en om hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken. Het is niet noodzakelijk deze mogelijkheden te verruimen of uit te breiden naar andere bestemmingen;
- in sommige gevallen kan de exploitatie van een recreatief nachtverblijf financieel bijdragen aan het behoud van een monumentaal of cultuurhistorisch waardevol pand. Hiermee worden ook mogelijkheden geboden om bepaalde bouwdelen die hun gebruiksfunctie hebben verloren te kunnen blijven gebruiken. Het betreft dan meestal ook unieke locaties waar hoogwaardige recreatieve verblijven mogelijk zijn. Op deze plekken en voor dit doel zouden de gebruiksmogelijkheden in bepaalde gevallen verruimd kunnen worden. Exploitatie van recreatief verblijf kan op deze manier ondersteunend zijn voor het behoud van deze panden. Van belang is in dat geval het woon- en leefklimaat van derden te beschermen.

Definities:

- Vakantiewoning:

Een vakantiewoning is een op zichzelf staand bouwwerk dat men huurt of koopt om vakanties door te brengen en dat tenminste bestaat uit een woonkamer, keuken, slaapkamer, een natte cel met wc en douche of bad.

- Vakantieappartement:

Een vakantieappartement is een afgescheiden ruimte die men huurt of koopt, bedoeld om vakanties door te brengen en die bouwkundig onderdeel uitmaakt van een gebouw waarin één of meerdere andere functies gehuisvest zijn.

- bestaande bebouwing:

Rechtens aanwezig op het moment dat het geldende bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd is.

Voorwaarden:

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht(Bor) stellen wij de volgende voorwaarden:

1. **er wordt geen gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor voor het realiseren en exploiteren van vakantiewoningen of – appartementen in het gebied begrensd door bestemmingsplan ‘Centrum Valkenburg’;**

Binnen het plangebied van bestemmingsplan ‘Centrum Valkenburg’ is de meeste kans op overlast, omdat hier woongebieden zijn op loopafstand van het uitgaansgebied. Om te voorkomen dat het probleem zich verspreid van de aanloopstraten naar de iets verder gelegen straten, wordt het plangebied van bestemmingsplan Centrum als begrenzing gekozen.

2. **vakantiewoningen of - appartementen worden enkel toegelaten in of als beperkte uitbreiding bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of rijksmonumenten die hun oorspronkelijke functie geheel of gedeeltelijk hebben verloren en waarvoor een herbestemming of ondersteunende functie noodzakelijk is voor het behoud;**

Of een gebouw cultuurhistorisch waardevol is moet aangetoond worden met een cultuurhistorische waardestelling, uitgevoerd volgens de door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed opgestelde richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek. Hieruit moet ook af te leiden zijn wat de te behouden elementen zijn en of deze elementen behouden kunnen blijven door het gebouw een verblijfsrecreatieve (neven)functie te geven.

3. **beperkte uitbreiding van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of rijksmonumenten ten behoeve van vakantiewoningen of – appartementen wordt slechts toegelaten, indien dat noodzakelijk is om de kwaliteit van de te exploiteren voorziening te verhogen en voor zover de uitbreiding de vastgestelde bouwhistorische waarden niet aantast. De uitbreiding mag in elk geval niet leiden tot een verdubbeling van de gebruiksvloeroppervlakte van het oorspronkelijk bouwdeel van de te realiseren verblijfsrecreatieve voorziening;**

De uitzondering is bedoeld om bestaande, vaak voor het huidige gebruik (te) ruime delen van bijvoorbeeld voormalige hoeses te behouden en niet voor nieuwbouw van vakantiewoningen of – appartementen.

4. **er wordt geen gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor voor het realiseren en exploiteren van vakantiewoningen of – appartementen in hetzelfde gebouw als woningen van derden;**

Deze regel is ter voorkoming van overlast.

-
5. **de parkeernorm zoals voorgeschreven in het Facetbestemmingsplan Parkeernormen is van toepassing;**
 6. **het gebruik van een vakantiewoning of - appartement mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van derden op de aangrenzende percelen;**
 7. **de maximaal aaneengesloten verblijfsduur in een vakantiewoning of – appartement of in een gebouw waarin meerdere vakantiewoningen of – appartementen verhuurd worden bedraagt 6 maanden;**

Wanneer een vakantiewoning of – appartement langer dan 6 maanden bewoond wordt, is niet langer sprake van verblijfsrecreatie, maar van permanente bewoning.

Hardheidsclausule:

het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zou zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.