

Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân

Artikel 1 Inleiding

Het college van Burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân heeft op 5 november 2024 de “Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân” vastgesteld.

De beleidsregels zijn gebaseerd op het Ontwikkelkader logiesaccommodaties, het beleidskader. De beleidsregels zijn opgesteld om aanvragen voor een omgevingsvergunning, op grond van de Omgevingswet, 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 bepaalde gevallen is een initiatief alleen mogelijk na wijziging van het omgevingsplan. De initiatiefnemer moet dan eerst een aanvraag indienen voor het wijzigen van het omgevingsplan voor de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven moet door het gemeentebestuur, naast deze beleidsregels, worden gekeken naar andere aspecten. Er moet een balans zijn tussen verschillende functies binnen een gebied. In het algemeen geldt bij de beoordeling van initiatieven dat sprake moet zijn van 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. Het advies is dan ook om een initiatief in een vroeg stadium met de gemeente te bespreken.

Artikel 2 Begripsbepalingen

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 dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf wordt 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/kampeerverblijven

Een (gedeelte van) een gebouw dat is ingericht voor het verlenen van tijdelijk recreatief nachtverblijf aan steeds wisselende groepen van personen. Hierbij bestaat een groep uit ten minste 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.

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.

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.

Kampeerterrein

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 35 of meer standplaatsen.

Kamperen bij de boer/kleinschalig kampeerterrein

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 hoofd-functie op een bouwperceel, zoals een kleinschalig kampeerterrein, 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 waarbij wordt gekeken naar 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.

Recreatief medegebruik van woningen

Het recreatief gebruik van een deel van een woning die voor permanente woondoeleinden is bestemd.

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, slaapplaatsen, 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.

Artikel 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 aspecten bij de beoordeling van een plan voor uitbreiding zijn een onderbouwing van de behoefte om uit te breiden, een bedrijfsmatige exploitatie, de ruimtelijke inpassing en een goede verkeerssituatie. Daarnaast wordt een initiatief getoetst aan de provinciale kaders en regels.

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. Daarnaast wordt een initiatief getoetst aan de provinciale kaders en regels; in de Omgevingsverordening Fryslân is bepaald in welke situaties een nieuwe recreatieve voorziening kan worden toegestaan, dat is slechts in een bepaald aantal situaties mogelijk.

Als een plan voor een nieuwe recreatieve voorziening wordt ingediend moet worden gekeken of maatwerk mogelijk is. De gemeente zal met verschillende vakdisciplines het plan beoordelen en het gemeentebestuur moet beslissen of medewerking wordt verleend. Belangrijke aspecten bij de beoordeling van een plan zijn een onderbouwing van de nieuwe ontwikkeling, of het plan bijdraagt aan en past binnen de lokale economie en mienkip, een bedrijfsmatige exploitatie, de ruimtelijke inpassing en een goede verkeerssituatie.

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 in aansluiting op het bouwperceel 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 25.
- Auto's van kampeersdiers 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 of in aansluiting op het bouwperceel 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 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.
- 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 kampeersdiers dienen op het terrein van het kampeerterrein te worden geparkeerd.
- De afstand van het kampeerterrein tot de gevel van 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, legaal aanwezige bebouwing op het erf van een agrarisch bedrijf, woning, of bedrijf.
- De gezamenlijke oppervlakte van de recreatieve voorzieningen bedraagt niet meer dan 50% van de bestaande legale bebouwing.
- Er moet voldoende parkeergelegenheid op het terrein aanwezig zijn.

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 voor de gasten op eigen terrein. In bijzondere situaties kan gekeken worden of maatwerk mogelijk is zoals in dorpskernen en in de binnenstad van Dokkum.

Vakantieappartement/recreatiewoning in of bij een woning

- Een voorwaarde is dat het medegebruik gebeurt in een woning van de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel.
- 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 voor de gasten op eigen terrein. In bijzondere situaties kan gekeken worden of maatwerk mogelijk is zoals in dorpskernen en in de binnenstad van Dokkum.

Een combinatie van logies & ontbijt en een vakantieappartement/recreatiewoning in of bij een woning is toegestaan waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de combinatie niet meer bedraagt dan maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning maar de gebruiksoppervlakte van het logiesgedeelte niet meer bedraagt dan 70 m² en wordt voldaan aan de overige criteria.

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;
- voldoet het plan aan hogere, wettelijke regels;
- er wordt advies ingewonnen bij deskundige instantie(s).

Artikel 4 Hardeidsclausule

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”*

Artikel 5 Citeertitel

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

Artikel 6 Inwerkingtreding

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