

Beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;

Heeft overwogen dat:

- onder de Omgevingswet een omgevingsprogramma één van de kerninstrumenten is om specifieke doelen voor de fysieke leefomgeving te bereiken;
- de Omgevingsverordening Fryslân ruimte biedt voor de gemeente eigen afwegingen te maken in de ontwikkeling van logiesaccommodaties;
- ook de recent vastgestelde visie Gastvrijheidseconomie 2035 reden geeft de mogelijkheden voor de ontwikkeling van logiesaccommodaties uit te werken in een Omgevingsprogramma logiesaccommodaties;
- in samenhang met het omgevingsprogramma ook beleidsregels zijn uitgewerkt om aanvragen voor logiesaccommodaties te kunnen beoordelen;

Gelet op het Omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

vast te stellen

de Beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân.

Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1 Inleiding
2. Begripsbepalingen
3. Beleid per onderdeel
 - 3.1 Recreatieve voorzieningen
 - 3.1.1 Rubriek A: uitbreiden of aanpassing bestaande recreatieve voorzieningen
 - 3.1.2 Rubriek A2: omzetting agrarisch, woon- of zorgboerderij naar recreatieve voorziening buiten de bebouwde kom
 - 3.1.3 Rubriek A3: omzetting of nieuwe locaties binnen de bebouwde kom
 - 3.1.4 Rubriek A4: Nieuwe locaties buiten de bebouwde kom
 - 3.2 Rubriek B: kleinschalige recreatieve logiesvoorzieningen
 - 3.2.1 Rubriek B1: ligplaatsen op bedrijventerreinen
 - 3.2.2 Rubriek B2 + B3: kleinschalige kampeerterreinen buiten de bebouwde kom
 - 3.2.3 Rubriek B4: kleinschalige logiesobjecten
 - 3.2.4 Rubriek B5: recreatieappartementen buiten de bebouwde kom
 - 3.2.5 Rubriek B6: recreatieappartementen binnen de bebouwde kom
 - 3.2.6 Rubriek B7: groepsaccommodaties bij agrarische bedrijven, woon- en zorgboerderijen buiten de bebouwde kom
 - 3.2.7 Haventje bij kleinschalige logiesvoorzieningen buiten de bebouwde kom
 - 3.3 Recreatief (mede)gebruik
 - 3.3.1 Bêd en Brochje binnen de bebouwde kom
 - 3.3.2 Bêd en brochje buiten de bebouwde kom
 - 3.4 Hardheidsclausule
4. Citeertitel
5. Inwerkingtreding
6. Bijlagen

1 Inleiding

Beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-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).

Met de beleidsregels wordt invulling gegeven aan de bevoegdheid van het college om een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 5.1 en/of 5.18 en 5.21 Omgevingswet.

1.1 Inleiding

Het college van Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân heeft op 20 mei 2025 de “Beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân” vastgesteld.

De beleidsregels zijn gebaseerd op het ontwikkelkader zoals dat is opgenomen in het omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân, het beleidskader. De beleidsregels zijn opgesteld om aanvragen voor logiesaccommodaties te kunnen beoordelen. Hierbij gaat het zowel om initiatieven op bestaande locaties (uitbreiding en/of versterking van aanbod) als om initiatieven op nieuwe plekken. In bepaalde gevallen is een initiatief alleen mogelijk na wijziging van het omgevingsplan of middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de zogenoemde BOPA.

Naast het feit dat een initiatief moet voldoen aan een aantal algemene kaders, geldt in zijn algemeenheid dat bij de beoordeling van initiatieven sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties c.q. een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Dit betekent dat een aanvraag moet zijn voorzien van een toelichting/motivering 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 ecologisch onderzoek.

2 Begripsbepalingen

1. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
2. bebouwde kom:
 - a. de percelen gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Súdwest-Fryslân die de gebiedsaanwijzing ‘Begrenzing Stedelijk Gebied’ hebben gekregen in de ‘Omgevingsverordening provincie Fryslân’, en
 - b. de situatie beschouwd naar feitelijke aard, waarbij de aard van de omgeving bepalend is en van belang is waar de bebouwing nagenoeg feitelijk ophoudt. De plaats van verkeersborden is daarbij niet van belang;
3. béd en brochje: een overnachtingsmogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en geen eigen kookgelegenheid aanwezig is. Een béd en brochje is gevestigd in een (bedrijfs)woning en wordt gerund door de bewoner van de betreffende (bedrijfs)woning. De woonfunctie van de (bedrijfs)woning wordt daarbij niet onevenredig aangetast;
4. bedrijfsgebouw: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
5. bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de verblijfs-recreatieve functie daadwerkelijk sprake is van kort verblijf met als focus toeristische overnachtingsmogelijkheden;
6. bedrijfswoning: een woning behorend bij, en onlosmakelijk verbonden met een op hetzelfde perceel gelegen bedrijf, bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die verantwoordelijk is voor de bedrijfsmatige activiteiten in dat bedrijf, dan wel die activiteiten uitvoert;
7. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
8. bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
9. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop op grond van de regels van het omgevingsplan Súdwest-Fryslân een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

10. bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
11. bouwwerk: een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
12. complex recreatiewoningen: een terrein volgens de inrichting bestemd om meerder recreatiewoningen in samenhang te plaatsen of geplaatst te houden, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke faciliteiten;
13. cultureel erfgoed: voor de menselijke cultuur en geschiedenis waardevol geachte kenmerken van die cultuur uit het verleden, zoals archeologische vondsten, verzamelingen, archieven en beschermde stads- en dorpsgezichten, maar ook bouwwerken en objecten zoals als karakteristieke panden, ongeregistreerd maar waardevol erfgoed en Rijksmonumenten;
14. drijvende bouwwerken: drijvende recreatiewoningen en recreatiearken, drijvende hotels en andere drijvende objecten worden aangemerkt als een bouwwerk, tenzij er sprake is van schepen die bestemd zijn voor de vaart en als zodanig worden gebruikt;
15. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
16. gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging: direct naast woningen komen ander functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven;
17. groepsaccommodatie: (deel van) een gebouw dat bestemd is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf voor groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waar een dagverblijf beschikbaar is waarin de gast(en) mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten;
18. hotel: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortstondig nachtverblijf, met bijbehorende hotelfaciliteiten/hoteldienstverlening;
19. jachthaven: verzameling ligplaatsen die pleziervaartuigen de mogelijkheid biedt hun reis tijdelijk te onderbreken en/of te overnachten én in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân de bestemming 'recreatie-jachthaven' hebben;
20. kampeermiddel: een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, een huifkar, of naar de aard daarmee vergelijkbare kampeermiddelen, een en ander voor zover deze onderkoms of voertuigen geheel of ten dele bestemd dan wel kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
21. kampeerplaats: een plaats bekend voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan of een tenthuisje, geen recreatiewoning zijnde;
22. kampeerterrein: een terrein met kampeerplaatsen, inclusief de bij het terrein behorende gemeenschappelijke faciliteiten, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein;
23. kleinschalig kampeerterrein: een terrein in een kleinschalige opzet met een beperkt aantal staanplaatsen voor mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, inclusief de bij die kampeermiddelen behorende gemeenschappelijke faciliteiten, waar buiten het toeristisch seizoen alleen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn die op dat moment in gebruik zijn ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
24. kleinschalig logiesobject: een trekkershut, tenthuisje, yurt, pipowagen of een vergelijkbaar verblijf met een enkellaags constructie en een maximale oppervlakte van 40 m²;
25. kleinschalige recreatieve voorzieningen: recreatieve voorzieningen die worden aangeboden als ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie op een bouwperceel al dan niet in bestaande gebouwen, zoals een kleinschalig kampeerterrein, groepsaccommodaties, recreatieappartementen en kleinschalige logiesobjecten;
26. mobiele kampeermiddelen: toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en vergelijkbare kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans en andere permanent aanwezige kampeermiddelen zoals huifkarren en tenthuisjes;
27. nevenfunctie: functie die aanvullend of ondersteunend is aan een hoofdfunctie, maar niet de primaire activiteit of bestemming van een locatie bepaald;
28. permanente bewoning: het gebruiken van een woning als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfplaats, waarbij de woning voor de bewoners het reële hoofdverblijf vormt en derhalve niet een adres is waar men tijdelijk en/of recreatief verblijft;
29. recreatieappartement: het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
30. recreatieve voorziening: een kampeerterrein, een complex recreatiewoningen, een hotel een jachthaven of een groepsaccommodatie dat in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân is bestemd als "recreatie" of "horeca";
31. recreatief medegebruik van woningen: recreatieve bewoning in een deel van een woning die voor permanente bewoning is bestemd;
32. recreatieve bewoning: bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
33. recreatiewoning: een gebouw of drijvend bouwwerk dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

34. schepen en boten: vervoermiddelen die het transport over wateroppervlakten tot primair doel hebben, daaronder niet begrepen drijvende bouwwerken die primair zijn bedoeld voor andere doeleinden dan het vervoer over water;
35. tenthuisje: een recreatieve verblijfplaats met vaste wanden en een dak van tentzeil dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
36. vaste ligplaats: toegewezen plek in een jachthaven op een bedrijventerrein waar een boot of schip langdurig mag blijven liggen;
37. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
38. woongebied: een gebied met voornamelijk een woonfunctie;
39. zorgboerderij: een boerderij die zorg en begeleiding biedt aan mensen met specifieke zorgbehoeften en waarbij de agrarische activiteiten ondergeschikt zijn aan de zorgfunctie.

3 Beleid per onderdeel

3.1 Recreatieve voorzieningen

Onder recreatieve voorzieningen vallen onder andere de kampeerterreinen, (geen kleinschalige kampeerterreinen), complexen met recreatiewoningen, hotels, jachthavens en groepsaccommodaties. Het gaat hier om jachthavens die in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân bestemd zijn als 'recreatie-jachthaven'. Jachthavens op bedrijventerreinen die de bestemming 'bedrijventerrein' hebben vallen hier dus niet onder. Bij de groepsaccommodaties gaat het om accommodaties die in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân de bestemming 'recreatie'. Hieronder volgt indeling in rubrieken conform het ontwikkelkader uit het omgevingsprogramma logiesaccommodaties.

3.1.1 Rubriek A: uitbreiden of aanpassing bestaande recreatieve voorzieningen

Het behoud van bestaande planologische mogelijkheden van recreatieve voorzieningen is uitgangspunt. Waar dus nog ruimte is in het omgevingsplan kan een bestaande voorziening worden uitgebreid. In overige gevallen zal sprake zijn van maatwerk. Naast dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), gelden de volgende criteria:

1. de uitbreiding of aanpassing draagt bij aan seizoensverbreding, versterking van de recreatieve diversiteit, versterking van de belevingskwaliteit en maatschappelijke opgaven;
2. het plan gaat vergezeld van een goede motivering van de behoefte om uit te breiden;
3. het plan wordt ruimtelijk goed ingepast;
4. de uitbreiding of aanpassing past naar aard en schaal bij de bestaande recreatieve voorziening;
5. de recreatieve voorziening wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd;
6. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
7. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
8. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor;
9. de uitbreiding of aanpassing past binnen de provinciale kaders.

3.1.2 Rubriek A2: omzetting agrarisch, woon- of zorgboerderij naar recreatieve voorziening buiten de bebouwde kom

Het gaat hier om de omzetting van agrarische bedrijven, paardenhouderijen, woonboerderijen en zorgboerderijen naar een hoofdfunctie recreatie in de vorm van kleinschalig kampeerterrein en/of groepsaccommodaties en/of recreatieappartementen. Voorwaarde hierbij is dat de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd, het voormalige agrarisch 'erf' in stand wordt gehouden en de ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Naast dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de omzetting draagt bij aan seizoensverbreding, versterking van de recreatieve diversiteit, versterking van de belevingskwaliteit en maatschappelijke opgaven;
2. het plan gaat vergezeld van een goede motivering voor de omzetting;
3. het kleinschalig kampeerterrein wordt gerealiseerd op of aansluitend aan het bouwvlak, bestaande denkbeeldige rechthoek of bestemmingsvlak;
4. op het kleinschalig kampeerterrein zijn alleen mobiele kampeermiddelen toegestaan, geen stacaravans;
5. het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 25;
6. in de periode 1 november tot 15 maart mogen alleen kampeermiddelen aanwezig zijn op het kleinschalig kampeerterrein die op dat moment in gebruik zijn voor recreatief nachtverblijf;

7. de groepsaccommodatie en/of appartementen worden gerealiseerd in de voormalige bedrijfsbebouwing;
8. in afwijking van het zevende criterium mag een bestaand gebouw worden vervangen indien er geen sprake is van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw óf er moet worden aangetoond dat het gebouw uit technisch oogpunt niet te behouden is;
9. in afwijking van het zevende en achtste criteria lid kan enige aanvullende bebouwing worden toegestaan, wanneer deze qua oppervlakte en hoogte ondergeschikt blijft aan het te vervangen gebouw en er geen sprake is van een toename van het aantal gebouwen op het erf;
10. de oppervlakte van een appartement bedraagt maximaal 100 m²;
11. ten behoeve van de appartementen en/of groepsaccommodatie en/of kampeerterrein is een haventje met ligplaatsen toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het aantal ligplaatsen bij een groepsaccommodatie bedraagt maximaal 10;
 - het aantal ligplaatsen bij recreatieappartementen bedraagt niet meer dan het aantal appartementen op de locatie;
 - het aantal ligplaatsen bij een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
 - in totaal zijn nooit meer dan 25 ligplaatsen toegestaan;
 - de ligplaatsen worden gerealiseerd binnen een haventje, met het oog op het intact laten van de natuurlijke oevers. Hierbij wordt, afhankelijk van de situatie, de oever doorsneden door de haveningang;
 - in het haventje mag niet worden overnacht;
12. de recreatieve voorziening wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd;
13. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
14. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
15. het plan wordt ruimtelijk goed ingepast;
16. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor;
17. een doorgroei naar een reguliere recreatieve voorziening als bedoeld in rubriek A1 (artikel 3.1.1) met alle daarbij behorende uitbreidingsmogelijkheden is niet mogelijk;
18. het plan past binnen de provinciale kaders.

3.1.3 Rubriek A3: omzetting of nieuwe locaties binnen de bebouwde kom

De gemeente gaat terughoudend om met nieuwe initiatieven op nieuwe locaties binnen de bebouwde kom. In woongebieden is een nieuwe recreatieve functie in principe niet passend. In gemengde gebieden, zoals de binnensteden van Sneek en Bolsward, zijn nieuwe hotels, recreatieappartementen of recreatiewoningen mogelijk op basis van maatwerk en bij voorkeur bijdragend aan het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het gebied.

Naast dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moet in ieder geval voldaan worden aan de volgende criteria:

1. de omzetting of het nieuwe initiatief draagt bij aan seizoensverbreding, versterking van de recreatieve diversiteit, versterking van de belevingskwaliteit en maatschappelijke opgaven;
2. het plan gaat vergezeld van een goede motivering voor de omzetting of het nieuwe initiatief;
3. de omzetting of het nieuwe initiatief mag niet ten koste gaan van de woningvoorraad;
4. de recreatieve voorziening wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd;
5. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
6. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
7. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor;
8. het plan past binnen de provinciale kaders.

3.1.4 Rubriek A4: Nieuwe locaties buiten de bebouwde kom

De gemeente gaat terughoudend om met nieuwe initiatieven op nieuwe locaties. Er is geen ruimte voor nieuwe kampeerterreinen en/of complexen met recreatiewoningen en/of jachthavens op nieuwe locaties. Dit met uitzondering van de doorgroei van een aantal op 1 januari 2024 reeds bestaande kleinschalige kampeerterreinen die door willen groeien naar een kampeerterrein met meer dan aantal toegestane

kampeerplaatsen bij een kleinschalige kampeerterrein. Deze kampeerterreinen staan vermeld in de bijlage (hoofdstuk 6).

Naast dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zijn de belangrijkste beoordelingscriteria voor de doorgroei van deze kampeerterreinen:

1. het initiatief draagt bij aan seizoensverbreding, versterking van de recreatieve diversiteit, versterking van de belevingskwaliteit en maatschappelijke opgaven;
2. het plan gaat vergezeld van een goede motivering voor het nieuwe initiatief;
3. er moet sprake zijn van een bedrijfsmatige verhuurexploitatie;
4. het initiatief wordt ruimtelijk goed ingepast;
5. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
6. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
7. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor;
8. de afstand tussen een kampeerterrein tot een woon- of bedrijfsperceel van derden bedraagt minimaal 50 m;
9. op het kampeerterrein zijn alleen mobiele kampeermiddelen en 10 kleinschalige logiesobjecten toegestaan;
10. de beheer- en sanitaire voorzieningen moeten gebouwd worden binnen een bestemmingsvlak of een bestaande denkbeeldige rechthoek;
11. het kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd op of in aansluiting van het bestemmingsvlak of denkbeeldige rechthoek;
12. het kampeerterrein bij een woon- of zorgboerderij wordt gerealiseerd binnen het bestaande bestemmingsvlak;
13. in afwijking van het twaalfde criterium kan in bijzondere gevallen het kampeerterrein worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak;
14. in de periode 1 november tot 15 maart mogen op het kampeerterrein alleen mobiele kampeermiddelen aanwezig zijn die op dat moment in gebruik zijn voor recreatief nachtverblijf;
15. een doorgroei naar een reguliere recreatieve voorziening als bedoeld in rubriek A1 (artikel 3.1.1) met alle daarbij behorende uitbreidingsmogelijkheden is niet mogelijk;
16. het plan past binnen de provinciale kaders.

3.2 Rubriek B: kleinschalige recreatieve logiesvoorzieningen

Kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn recreatieve voorzieningen die worden aangeboden als nevenfunctie bij een hoofdfunctie op een bouwperceel, zoals een kleinschalig kampeerterrein, groepsaccommodaties, recreatieappartementen en kleinschalige logiesobjecten. In de volgende paragrafen wordt aangegeven welke kleinschalige recreatieve voorzieningen en onder welke voorwaarden deze zijn toegestaan. Daarbij moet in ieder geval sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

3.2.1 Rubriek B1: ligplaatsen op bedrijventerreinen

Het gaat hier enkel om ligplaatsen in jachthavens op bedrijventerreinen. In het omgevingsplan Súdwest-Fryslân hebben deze jachthavens de bestemming 'bedrijventerrein' of de bestemming 'bedrijf'.

1. recreatief verblijf op een ligplaats op een bedrijventerrein is alleen toegestaan door huurders/eigenaren van vaste ligplaatsen;
2. het overnachten mag geen onevenredige risico's en belemmeringen met zich meebrengen.

3.2.2 Rubriek B2 + B3: kleinschalige kampeerterreinen buiten de bebouwde kom

Kleinschalige kampeerterreinen zijn mogelijk buiten de bebouwde kom bij agrarische bedrijven, woonboerderijen en zorgboerderijen. Kleinschalige kampeerterreinen moeten voldoen aan de volgende criteria:

1. het kleinschalige kampeerterrein draagt bij aan seizoensverbreding, versterking van de recreatieve diversiteit, versterking van de belevingskwaliteit en maatschappelijke opgaven;
2. het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 25;
3. in afwijking van het tweede criterium kunnen op een kleinschalig kampeerterrein maximaal 35 kampeerplaatsen worden toegestaan mits het totaal aantal kleinschalige kampeerterreinen met meer dan 25 kampeerplaatsen niet hoger is dan 30 binnen de gemeente Súdwest-Fryslân;
4. het kleinschalig kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd op of in aansluiting van het bouwvlak of de denkbeeldige rechthoek;

5. het kleinschalig kampeerterrein bij een woon- of zorgboerderij wordt gerealiseerd binnen het bestaande bestemmingsvlak;
6. in afwijking van het vijfde criterium kan in bijzondere gevallen het kleinschalige kampeerterrein worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak;
7. de afstand tussen een kleinschalig kampeerterrein tot een woon- of bedrijfsperceel van derden bedraagt minimaal 50 m;
8. een kleinschalig kampeerterrein grenst niet aan de bebouwde kom;
9. de afstand tussen een bestaand kleinschalig kampeerterrein en een nieuw kleinschalig kampeerterrein bedraagt minimaal 500 m;
10. op een kleinschalig kampeerterrein zijn alleen mobiele kampeermiddelen toegestaan;
11. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van beheer- en sanitaire voorzieningen bedraagt ten hoogste 200 m²;
12. de beheervoorzieningen en sanitaire voorzieningen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak een denkbeeldige rechthoek (bij agrarische bedrijven) of een bestemmingsvlak in aansluiting op de bestaande bebouwing;
13. het kleinschalig kampeerterrein wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd;
14. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
15. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
16. voor (de uitbreiding van) een kleinschalig kampeerterrein wordt een landschapsplan opgesteld en uitgevoerd gelijksoortig aan de aanpak 'De Nije Pleats Fryslân';
17. in de periode 1 november tot 15 maart mogen alleen kampeermiddelen op het kleinschalig kampeerterrein aanwezig zijn die op dat moment in gebruik zijn voor recreatief nachtverblijf;
18. een combinatie van meerdere kleinschalige recreatieve voorzieningen is mogelijk mits er sprake blijft van een nevenfunctie;
19. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor;
20. het plan past binnen de provinciale kaders.

3.2.3 Rubriek B4: kleinschalige logiesobjecten

Onder kleinschalige logiesobjecten wordt verstaan een trekkershut, tenthuisje, yurt, pipowagen of een vergelijkbaar verblijf. Kleinschalige logiesobjecten zijn mogelijk buiten de bebouwde kom bij agrarische bedrijven, woonboerderijen en zorgboerderijen. Kleinschalige logiesobjecten moeten voldoen aan de volgende criteria:

1. kleinschalige logiesobjecten dragen bij aan seizoensverbreding, versterking van de recreatieve diversiteit, versterking van de belevingskwaliteit en maatschappelijke opgaven;
2. vestiging van kleinschalige logiesobjecten is mogelijk tot ten hoogste 10, mits plaatsing binnen het bestaande bouwvlak, bestaande denkbeeldige rechthoek of bestaand bestemmingsvlak plaatsvindt in aansluiting op de bestaande bebouwing en niet voor de voorgevel van de woning;
3. de oppervlakte van een kleinschalig logiesobject bedraagt maximaal 40 m², bestaande uit 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 4,5 m;
4. de kleinschalige logiesobjecten worden bedrijfsmatig geëxploiteerd;
5. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
6. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
7. de kleinschalige logiesobjecten worden landschappelijk goed ingepast;
8. een combinatie van meerdere kleinschalige recreatieve voorzieningen is mogelijk mits er sprake blijft van een nevenfunctie;
9. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor;
10. het plan past binnen de provinciale kaders.

3.2.4 Rubriek B5: recreatieappartementen buiten de bebouwde kom

Recreatieappartementen zijn buiten de bebouwde kom toegestaan binnen de bestaande bebouwing van agrarische bedrijven, woonboerderijen en zorgboerderijen.

Recreatieappartementen moeten voldoen aan de volgende criteria:

1. de recreatieappartementen dragen bij aan seizoensverbreding, versterking van de recreatieve diversiteit, versterking van de belevingskwaliteit en maatschappelijke opgaven;

2. er zijn maximaal 5 recreatieappartementen toegestaan met een maximum oppervlakte van 100 m² vloeroppervlakte per recreatieappartement;
3. de recreatieappartementen zijn toegestaan in maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de bestaande gebouwen met een maximum van 500 m²;
4. in afwijking van het derde criterium mag een bestaand gebouw worden vervangen indien er geen sprake is van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw óf er moet worden aangetoond dat het gebouw uit technisch oogpunt niet te behouden is;
5. de recreatieappartementen worden bedrijfsmatig geëxploiteerd;
6. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
7. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
8. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor;
9. een combinatie met andere kleinschalige recreatieve voorzieningen is toegestaan, mits er sprake blijft van een nevenfunctie;
10. het plan past binnen de provinciale kaders.

3.2.5 Rubriek B6: recreatieappartementen binnen de bebouwde kom

Recreatieappartementen in de bebouwde kom zijn middels maatwerk alleen toegestaan in gemengde gebieden zoals de binnensteden van Bolsward en Sneek én in grotere gebouwen van bijvoorbeeld voorheen maatschappelijke functies en boerderijen. De recreatieappartementen moeten voldoen aan de volgende criteria:

1. ten hoogste 1/3 deel van de woning mag in gebruik zijn als recreatieappartement;
2. recreatieappartementen zijn niet toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
3. er mag geen sprake zijn van kans op onevenredige overlast voor omliggende woningen;
4. de eigenaar/exploitant is hoofdbewoner van de (bedrijfs-)woning;
5. de recreatieappartementen worden bedrijfsmatig geëxploiteerd;
6. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
7. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
8. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor.

3.2.6 Rubriek B7: groepsaccommodaties bij agrarische bedrijven, woon- en zorgboerderijen buiten de bebouwde kom

Groepsaccommodaties zijn mogelijk buiten de bebouwde kom bij agrarische bedrijven, woonboerderijen en zorgboerderijen. Groepsaccommodaties moeten voldoen aan de volgende criteria:

1. groepsaccommodaties dragen bij aan seizoensverbreding, versterking van de recreatieve diversiteit, versterking van de belevingskwaliteit en maatschappelijke opgaven;
2. groepsaccommodaties zijn toegestaan in bestaande (vrijkomende) gebouwen en bedrijfswoningen;
3. in afwijking van het derde criterium mag een bestaand gebouw worden vervangen indien er geen sprake is van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw óf er moet worden aangetoond dat het gebouw uit technisch oogpunt niet te behouden is;
4. in afwijking van het derde en vierde criterium kan enige aanvullende bebouwing worden toegestaan, wanneer deze qua oppervlakte en hoogte ondergeschikt blijft aan het te vervangen gebouw en er geen sprake is van een toename van het aantal gebouwen op het erf;
5. de groepsaccommodatie is toegestaan in ten hoogste 1/3 deel van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, en bedrijfswoningen, tot een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
6. de groepsaccommodatie moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
7. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
8. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
9. er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing;
10. een combinatie van een groepsaccommodatie met recreatieappartementen is mogelijk mits er sprake blijft van een nevenfunctie;
11. de exploitant/beheerder draagt zorg voor voldoende fysiek toezicht op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek aanwezig te zijn in een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de locatie of in een receptie of havenkantoor;

12. het plan past binnen de provinciale kaders.

3.2.7 Haventje bij kleinschalige logiesvoorzieningen buiten de bebouwde kom

Bij een haventje bij kleinschalige logiesvoorzieningen gaat het om een omsloten stuk water dat wordt gebruikt als ligplaats voor kleine pleziervaartuigen. Het haventje is geen zelfstandige voorziening, maar maakt onderdeel uit van één of meerdere kleinschalige logiesvoorzieningen. Van toepassing zijn de volgende voorwaarden:

1. bij een kleinschalig kampeerterrein is een haventje met maximaal 25 ligplaatsen toegestaan;
2. bij een groepsaccommodatie is een haventje met maximaal 10 ligplaatsen toegestaan;
3. bij recreatieappartementen is een haventje met maximaal 1 ligplaats per appartement toegestaan;
4. bij kleinschalige logiesobjecten is een haventje met 1 ligplaats per kleinschalig object toegestaan met een maximum van 10 ligplaatsen;
5. bij een combinatie van kleinschalige logiesvoorzieningen bedraagt het toegestane aantal ligplaatsen het maximum van de hoogste categorie: optellen van aantal ligplaatsen per categorie is niet toegestaan;
6. de ligplaatsen worden gerealiseerd binnen een haventje met het oog op het intact laten van de natuurlijke oevers en hierbij wordt afhankelijk van de situatie de oever doorsneden door een haveningang;
7. het haventje wordt gerealiseerd binnen het bouwperceel;
8. de ligplaatsen mogen niet worden gebruikt voor overnachtingen;
9. het plan past binnen de provinciale kaders.

3.3 Recreatief (mede)gebruik

Het gaat hier om medegebruik van woningen in de vorm van Bêd & Brochje. Bêd & Brochje is toegestaan in alle (bedrijfs)woningen.

In de volgende paragrafen wordt aangegeven welke voorwaarden van toepassing zijn bij Bêd & Brochjes in en buiten de bebouwde kom.

3.3.1 Bêd en Brochje binnen de bebouwde kom

Bêd en brochje is binnen de bebouwde kom uitsluitend toegestaan in een deel van (bedrijfs)woningen en/of in de aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Een bêd en brochje moet voldoen aan de volgende criteria:

1. de oppervlakte van bêd en brochje binnen de bebouwde kom bedraagt maximaal 30% van de begane grond vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
2. de bêd en brochje wordt gerund door de eigenaar en tevens hoofdbewoner van het perceel;
3. er worden maximaal 2 kamers per (bedrijfs)woning(en) met een maximum van 5 slaapplekken toegestaan;
4. in het logiesgedeelte is geen keuken aanwezig;
5. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
6. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;
7. volledig recreatief gebruik van reguliere woningen of gebruik als tweede woning is niet toegestaan, ook niet tijdelijk.

3.3.2 Bêd en Brochje buiten de bebouwde kom

Bêd en brochje is buiten de bebouwde kom mogelijk bij agrarische bedrijven, woonboerderijen, woningen, individuele bedrijfspercelen en maatschappelijke functies. Een bêd en brochje moet voldoen aan de volgende criteria:

1. bêd en brochje is buiten de bebouwde kom toegestaan in (bedrijfs)woning(en), inclusief in aangebouwde bijbehorende bouwwerken en in bestaande vrijstaande bijgebouwen;
2. de oppervlakte van bêd en brochje buiten de bebouwde kom bedraagt maximaal 30% van de oppervlakte van de gebouwen, niet zijnde kassen;
3. de bêd en brochje wordt gerund door de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel;
4. er worden maximaal 2 kamers per (bedrijfs)woning(en) met een maximum van 5 slaapplekken toegestaan;
5. in het logiesgedeelte is geen keuken aanwezig;
6. de verkeerssituatie ter plaatse mag door de uitbreiding of aanpassing niet nadelig worden beïnvloed;
7. op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar conform de Parkeernormennota van de gemeente Súdwest-Fryslân;

8. volledig recreatief gebruik van reguliere woningen of gebruik als tweede woning is niet toegestaan, ook niet tijdelijk.

3.4 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.”*

4 Citeertitel

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

5 Inwerkingtreding

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

6 Bijlage

Overzicht van de campings die als uitzondering worden genoemd in hoofdstuk 3.1.4 van deze beleidsregels.

- Camping Tusken Lân en Mar, De Burd 14 te Heeg
- Camping Poelzicht, Lytshuzen 6 te Heeg
- Camping De Wetterspetter, nr. 1 te Indyk
- Camping Sudersé, Slinkewei 8 te Workum

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025,
mr. drs. J.A. de Vries, burgemeester
drs. W.J. Sikkes, waarnemend gemeentesecretaris*