Gemeente Ameland

Beleidsregels Verblijfsrecreatie

Vastgesteld 24 april 2023

Inhoudsopgave

Inleiding....2
Toerismebeleid Ameland: Van meer naar beter....2
Begripsomschrijvingen....2
Beleidsregels Verblijfsrecreatie....5
Hotel- / pensionsector....5
Bestaande accommodaties....5
Appartementensector....5
Groepsaccommodaties....6
Bestaande accommodaties....6
Recreatiewoningen....6
Kampeerterreinen....6
Agrotoerisme....7
Recreatief (mede)gebruik van woningen....7
Algemene regels....8

Inleiding

In dit document worden de beleidsuitgangspunten per sector verder uitgewerkt. Deze beleidsregels vormen uiteraard maar één van de kaders die gebuikt worden bij de beoordeling van initiatieven. Ook zullen de gebruikelijke stedenbouwkundige-, milieukundige- en andere beoordelingen plaats moeten vinden. De geformuleerde beleidsuitgangspunten per sector zijn leidend. Voor dit beleid geldt de volgende algemene afwijkingsmogelijkheid:

De gemeente handelt overeenkomstig deze beleidsregels, 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 4:48 AWB)

In het bestemmingsplan zijn de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Deze beleidsregels dienen als afwegingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de verblijfs-recreatieve sector op Ameland, die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Toerismebeleid Ameland: Van meer naar beter

Deze beleidsregels voor verblijfsrecreatie zijn een praktische uitwerking van de uitgangspunten zoals die zijn beschreven in het toerismebeleid Ameland: Van meer naar beter. Deze uitgangspunten zijn te vinden onder kans 2 in het beleid: Hoge eisen aan nieuwe verblijfsrecreatie.

Onderstaande criteria vormen de basis van de beleidsregels voor verblijfsrecreatie voor alle sectoren.

- Helder is hoe de kwaliteit van het verblijf vanuit ruimtelijk oogpunt verbetert;
- Gestreefd wordt naar een bescheiden beeldkwaliteit t.o.v. de omgeving en passend gebruik van materialen;
- Uitgewerkt is op welke wijze mogelijke overlast (geluid, parkeren, verkeersbewegingen, fietsvoorzieningen, et cetera) voor de omgeving wordt voorkomen;
- Het plan is voorzien van een natuurparagraaf;
- Het plan levert een bijdrage aan maatschappelijke kansen op Ameland;
- Het bouwplan moet passen binnen de bebouwingskarakteristiek van de directe omgeving. Dat betekent dat het plan passend is qua bouwvolume, materiaalgebruik, het ontwerp/design en inrichting;
- Nieuwe plannen zijn energieneutraal;
- Nieuwe plannen dienen met een inspanningsverplichting aan te tonen hoe personeelshuisvesting is geregeld.

Begripsomschrijvingen

Hieronder volgen de omschrijvingen van enkele veelvoorkomende begrippen in deze nota.

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.

Complex recreatiewoningen

Een aaneengesloten afgebakend terrein waarop zich permanent tenminste tien recreatiewoningen bevinden.

Diversiteit

Verschillende toeristische doelgroepen kunnen op Ameland een plaats vinden om te recreëren.

Gast

Een bezoeker die één of meer nachten achtereen in een logiesaccommodatie verblijft met uitzondering van bezoekers die meer dan twee maanden in een hotel of pension verblijven.

Groepsaccommodatie/kampeerboerderijen

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 zestien 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.

Hotelappartement

Een verblijfseenheid die een gedeelte van een hotel uitmaakt, in welke eenheid tenminste aanwezig zijn: zitplaatsen, slaapplaatsen, kook- en wasgelegenheid, kook-, eet- en drinkgerei en een toilet. Dit type appartement wordt verhuurd met hoteldienstverlening en is bestemd voor verhuur overwegend gedurende perioden korter dan twee maanden.

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. aanwezig zijn. 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.

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 40 of meer standplaatsen.

Kwaliteitsverbetering

Het moderniseren van de bebouwing en interieur zodat het geheel beter past bij de eisen van deze tijd en dat de verhuurbaarheid toeneemt. Uiteraard zijn er andere vormen van kwaliteitsverbetering zoals het verbeteren van het gastheerschap of culinaire verbeteringen. Voor deze nota gaan we uit van de ruimtelijk relevante kwaliteitsverbetering.

Natuurkampeerterrein

Een natuurkampeerterrein wordt omschreven als een kampeerterrein met een maximale oppervlakte van (al dan niet aaneengesloten) 1 ha, dat deel uitmaakt van een aaneengesloten gebied van > 25 ha, waarvan tenminste de helft bestaat uit bos- of natuurgebied. Dit gebied moet worden beheerd door één natuurlijke- of rechtspersoon, dan wel door een aantal natuurlijke- of rechtspersonen gezamenlijk. De maximale verblijfsduur per kampeermiddel is hier zes weken.

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 er sprake is van ondergeschikte activiteiten.

Recreatieve vrijstaande bijgebouwen

Het recreatief gebruik van een vrijstaand 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 tot bewoning bestemd gebouw dat gelegen is op een officieel voor recreatie aangewezen terrein en/of bestemd is voor bewoning gedurende de vakantie. Een recreatiewoning voldoet aan alle criteria die gelden voor woningen (volgens het CBS), maar niet noodzakelijk aan het oppervlakte criterium van 14 m^2.

Substitutie

Het vervangen van bedden in de ene verblijfsrecreatieve sector door bedden in een andere verblijfsrecreatieve sector.

Trekkershut

Een gebouw in de vorm van een lichte constructie voor recreatief verblijf, met een maximum oppervlakte van 40m^2 en maximum hoogte van 3.80m, met beperkt sanitaire voorzieningen en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. Er is sprake van een trekkershut indien er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie.

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. Recreatief (mede)gebruik van woningen valt niet onder deze sector.

Vakantieappartementencomplex

Een vakantieappartementencomplex wordt omschreven als een gebouw of een groep gebouwen, bestaande uit minimaal 4 appartementen bestemd voor en bedoeld als recreatieverblijf.

Verhuurcomplex

Een complex van meerdere verhuurobjecten bestemd voor recreatief verblijf.

Verhuurobject

Een voor recreatief verblijf bestemd gebouw of deel van een gebouw.

Volwaardig 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.

Beleidsregels Verblijfsrecreatie

Hotel- / pensionsector

1. Voor het beleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen hotels en pensions.
2. Nieuwe hotels en pensions zijn niet toegestaan, de bestaande planologische situatie is maatgevend.

Bestaande accommodaties

3. De gemeente werkt alleen mee aan de verandering van (delen van) hotels of pensions naar hotelappartementen als de bestemming de toevoeging bedrijfsmatige exploitatie krijgt en uitponden wordt voorkomen.
4. Uitbreiding van bestaande accommodaties is niet mogelijk, de bestaande planologische situatie is maatgevend.

Appartementensector

1. De gemeente werkt niet mee aan nieuwbouw en/of uitbreiding van vakantieappartementencomplexen of vakantieappartementen. Als uitzondering hierop geldt de omzetting van groepsverblijven in appartementen en het recreatief medegebruik van woningen. Voor een verdere uitwerking hiervan wordt verwezen naar de paragraaf Groepsaccommodaties.

Groepsaccommodaties

1. Nieuwe groepsaccommodaties zijn niet toegestaan (uitgezonderd vrijkomende agrarische bebouwing, zie hiervoor de paragraaf agrotoerisme).

Bestaande accommodaties

2. Uitbreiding bij bestaande groepsaccommodaties is niet mogelijk, de bestaande planologische situatie is maatgevend.

3. Voor groepsaccommodaties geldt dat de bestemming omgezet kan worden in een andere passende bestemming niet zijnde horeca. De gemeente zal bij functiewijzigingen expliciet kijken of het mogelijk is het gebouw/gebied te her ontwikkelen voor woningbouw omdat dit de voorkeur heeft binnen de bebouwde kom. In de gevallen dat de bestemming van een groepsaccommodatie wordt omgezet in een andere bestemming, dient dat te gebeuren in het huidige gebouw. Als verbouwen van de bestaande accommodatie niet mogelijk is, is onder voorwaarden herbouw op dezelfde locatie mogelijk. Als laatste optie is nieuwbouw buiten de huidige situering mogelijk, waarbij de voorwaarde geldt dat bebouwing ruimtelijk goed inpasbaar moet zijn. Dat betekent in de meeste gevallen dat gekozen moet worden voor een clustering van de bebouwing. In het geval van omzetting naar een verblijfsrecreatieve functie moet dit met de toevoeging bedrijfsmatige exploitatie en moet uitponden worden voorkomen. Bij het omzetten van een groepsaccommodatie in een andere verblijfsrecreatieve functie wordt het maximum aantal eenheden en bedden bepaald en vastgelegd. Bij de beoordeling weegt de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing zwaar. Daarnaast geldt de voorwaarde dat als er in de bestaande situatie een (bedrijfs)woning aanwezig is bij de groepsaccommodatie, deze woning aanwezig moet blijven in de nieuwe bestemming. Bij het omzetten van een groepsaccommodatie in een andere functie wordt gekozen voor een nieuw bestemmings-/omgevingsplan om voorwaarden en criteria te borgen.

4. Wat betreft het omzetten van groepsverblijven in woningen is het uitdrukkelijk ook mogelijk om deze om te zetten in personeelshuisvesting, mits dit wordt gecombineerd met wonen en eventueel aanvullend verblijfsrecreatie.

Recreatiewoningen

1. Realisatie van nieuwe recreatiewoningen is niet toegestaan.

2. Een complex recreatiewoningen mag niet uitbreiden buiten het reeds bestemde gebied.

Kampeerterreinen

1. Op kampeerterreinen en gecombineerde bungalow- en kampeerterreinen wordt/is in het bestemmings- omgevingsplan vastgelegd welk oppervlak gereserveerd is voor welk type verblijfsaccommodatie.

2. De gemeente staat positief tegenover innovatieve kampeerconcepten. Dit zijn concepten waarbij geen blijvende belasting van het landschap en de natuur optreedt, voorbeelden hiervan zijn seizoen afhankelijke vakantieonderkomens.

Deze paragraaf heeft geen betrekking op kamperen bij de boer, dit wordt toegelicht in de paragraaf ‘agrotoerisme’.

Agrotoerisme

1. Kamperen bij de boer is mogelijk op locaties binnen de gemeente, die direct behoren bij en grenzen aan een volwaardig agrarisch bedrijf. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden voldaan worden:

- Het aantal slaapplaatsen is maximaal 70, verdeeld over maximaal 25 standplaatsen.
- Kampeermiddelen mogen alleen aanwezig zijn van 15 maart tot 31 oktober;
- Op het bedrijf mag geen groepsaccommodatie aanwezig zijn.
- Landschappelijke inpassing dient te geschieden middels een lage, bij het eiland passende beplanting (ca 3 meter hoog) rondom de camping die in de omgeving past. Geen beplanting met exoten als coniferen;
- Sanitaire voorzieningen moeten inpandig en binnen het agrarische bouwvlak worden aangebracht. Een aparte vrijstaande bebouwing is in dit verband niet toegestaan;
- Parkeervoorzieningen moeten binnen het agrarisch bouwvlak gerealiseerd worden;
- De camping moet binnen het agrarisch bouwvlak of direct daaraan grenzend gesitueerd zijn;
- De afstand tot de naastgelegen woning of bedrijf (de buren) dient minimaal 50 meter te zijn, gemeten vanaf de rand van de boerencamping.

2. Vrijkomende agrarische gebouwen (door bedrijfsbeëindiging of wijziging van de bedrijfsvoering) mogen benut worden voor verblijfsrecreatieve functies onder de volgende voorwaarden:

- De verblijfsrecreatieve functie dient in het hoofdgebouw te zijn gevestigd, niet in bijgebouwen en (voormalige) ligboxstallen.
- De uiterlijke verschijningsvorm van het oorspronkelijke boerderijpand (hoofdgebouw) dient te worden gehandhaafd. In de woning is omzetting niet toegestaan.

3. Het geschrevene onder twee van deze paragraaf geldt ook voor bedrijven in het buitengebied waar de agrarische functie al eerder is verdwenen.

Recreatief (mede)gebruik van woningen

1. Volledig recreatief gebruik van woningen is niet toegestaan, de gemeente treedt hier actief tegen op.
2. Bedrijfswoningen worden in deze gelijkgeschakeld aan woningen.
3. Per woning mag maximaal 40% van het totale gebruiksoppervlak beschikbaar worden gemaakt voor recreatief medegebruik. Dit moet worden gerealiseerd in het hoofdgebouw al dan niet in een aan- of uitbouw en is zeer zeker geen vrijstaand gebouwtje. Bij de herziening van bestemmings-/omgevingsplannen wordt dit medegebruik middels een aanduiding verblijfsrecreatie (VR) opgenomen. De voorwaarde hierbij is dat het recreatief medegebruik van ondergeschikt belang is. In de bestemmings-/omgevingsplannen en de beleidsregel ‘Planologische kruimelgevallen’ zal dit aspect nader worden uitgewerkt.
4. Een nieuw appartement of B&B in een woning wordt alleen toegestaan in een woning waar de eigenaar zelf staat ingeschreven en dus daadwerkelijk het hoofdverblijf heeft. In bijzondere gevallen zoals bij een erfsituatie kan hiervan worden afgeweken. Een appartement of B&B in een woning kan ruimtelijke gevolgen en gevolgen voor de leefbaarheid hebben. Dit betekent dat een

appartement of B&B alleen wordt toegestaan in een woning die door de eigenaar zelf wordt bewoond. Op die manier is het appartement een manier voor de eigenaar-bewoner om de woonlasten te drukken, is er directe betrokkenheid bij het toeristisch product en is het toezicht en beheer gewaarborgd.

5. Per woning mag er maximaal één appartement of mogen maximaal twee B&B-kamers aanwezig zijn of gerealiseerd worden.
6. Een nieuw appartement of B&B in een woning mag voor maximaal vier personen zijn.
7. Wanneer het feitelijk gebruik van een omgevingsvergunning of VR aanduiding in het bestemmingsplan niet meer van toepassing is, kan deze ingetrokken c.q. verwijderd worden.
8. Vrijstaande bijgebouwen voor recreatief medegebruik zijn niet toegestaan. Een uitzondering geldt voor bestaande vrijstaande recreatieve bijgebouwen volgens de lijst van 1983 (in 2013 geactualiseerd). Deze bestaande vrijstaande recreatieve bijgebouwen krijgen een positieve bestemming binnen de bestemming Wonen, waarbij het bestaande bijgebouw, of deel van een bijgebouw, specifiek op de verbeelding wordt aangeduid. Uitbreiding van het recreatieve gebruik is niet toegestaan. 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. 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. In de bestemmings-/omgevingsplannen en de beleidsregel ‘Planologische kruimelgevallen’ wordt het onderdeel vrijstaande recreatieve bijgebouwen verder uitgewerkt door het college.

Algemene regels

1. Bestaande bestemmingen, waar nog niet gebouwd is, worden geïnventariseerd waarna een heroverweging plaatsvindt over de passendheid van de locatie. Verleende, doch ongebruikte, bouwvergunningen ouder dan twee jaar worden ingetrokken.
2. Het saneren van agrarische opstallen (waaronder nadrukkelijk ook ligboxstallen) zal nader bekeken gaan worden wanneer er een aanvraag voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling plaatsvindt, dit om onnodige verstening tegen te gaan en te komen tot een optimale invulling qua ruimtelijke kwaliteit.
3. Als de gemeente medewerking verleent aan nieuwe plannen of ontwikkelingen dan dient er sprake te zijn van bedrijfsmatige exploitatie en dient uitponden zoveel mogelijk te worden voorkomen (op grond van een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst).