

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9100 AA Dokkum

Ons kenmerk: 2022-040488
Behandeld door: W. Bakema
E-mailadres: w.bakema@noardeast-fryslan.nl
Datum: 27 augustus 2024

Onderwerp: Vaststellen ontwikkelkader logiesaccommodaties

Geachte raad,

Tijdens It Petear op 27 maart jongstleden en het daaropvolgende debat is uw raad gestart met de behandeling van het Ontwikkelkader Logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân. In september besluit u over de vaststelling van het ontwikkelkader. Naar aanleiding van het debat heeft toenmalig wethouder Slijver destijds aan de agendacommissie verzocht om het stuk van de agenda te halen en op te schuiven in de besluitvorming. Reden hiervoor was de vraag vanuit uw raad om te onderzoeken of de beleidsregels aangepast kunnen worden om te kijken of de mogelijkheid bestaat een keuken in een B&B toe te staan.

Onderzoek aanpassen beleidsregels

Op basis van de vragen die tijdens het debat zijn gesteld heeft een nader ruimtelijk onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat niet in alle gevallen een keuken kan worden toegestaan omdat er verschillende situaties zijn te onderscheiden. In deze brief lichten wij de achterliggende argumentatie graag toe.

Ruimte voor kleinschalige recreatieve voorzieningen

De beleidsregels logiesaccommodaties zijn opgesteld om initiatieven op een eenduidige manier te beoordelen. In die zin is ook voor initiatiefnemers vooraf duidelijk wanneer medewerking wordt verleend aan een plan. Een belangrijk onderdeel van het beleid voor logiesaccommodaties zijn de kleinschalige recreatieve voorzieningen. Dit zijn recreatieve voorzieningen die worden aangeboden als ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie (bijvoorbeeld de bestemming Wonen). In het beleid krijgt deze categorie ruimte om te ontwikkelen en zijn de criteria voor de accommodaties verruimd.

Recreatief medegebruik woningen

Bij de categorie recreatief medegebruik van woningen wordt onderscheid gemaakt tussen een B&B (logies en ontbijt/kamerverhuur) en vakantieappartementen/recreatiewoningen. In een B&B is sprake van een slaapgelegenheid met (gedeelde) badkamer en verzorgt de verhuurder het ontbijt. Een vakantieappartement is een zelfstandige eenheid (met keuken) waar gasten zelfverzorgend zijn. Een initiatiefnemer bepaalt zelf welke vorm hij aanvraagt, daar is hij vrij in.

1. In het beleid wordt veel ruimte geboden voor kleinschalige verblijfsrecreatie in en bij woningen.
2. Er is nadrukkelijk voor gekozen om zowel een B&B als een vakantieappartement in de woning overal toe te staan. Op die manier is er namelijk direct toezicht van de eigenaar/bewoner omdat het recreatieve onderkomen in de eigen woning zit.
3. Tijdens de voorbereiding werd duidelijk dat vakantieappartementen in (vrijstaande) bijgebouwen bij woningen niet overal gewenst zijn. In de bebouwde kom (de dorpen en Dokkum) zijn vakantieappartementen los op het perceel van een woning niet gewenst omdat daar de woningdichtheid meestal vrij groot is, de kans op overlast groter is en de leefbaarheid onder druk

kan komen. Ook bestaat het risico op het gebruik als (tijdelijke) woning en mogelijkheid tot splitsing van percelen, wat in strijd is met het omgevingsplan.

4. In het landelijk gebied is meer ruimte en zijn de woningpercelen groter zodat in het beleid daar wel een mogelijkheid is voor vakantieappartement(en) in een bijgebouw.
5. Bij de voorbereiding van het beleid zijn er vanuit de inwoners/ondernemers geen signalen gekomen dat het onderscheid tussen B&B's en vakantiewoningen niet gewenst is.
6. Deze beleidslijn sluit aan bij bestaande regels in het omgevingsplan/in de bestemmingsplannen. Zie bijvoorbeeld de regeling Regiostad Dokkum*. Ook landelijk gezien is dit onderscheid in grote meerderheid aanwezig en is in een B&B veelal geen kookvoorziening aanwezig.
7. Een keuken bestaat uit minimaal een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel. De aanwezigheid van een keuken, toilet en badkamer maken dat een vakantieappartement/recreatiewoning zelfstandig is en hiermee verandert het functionele en ruimtelijke karakter ten opzichte van een B&B.
8. De aan- of afwezigheid van een keuken is goed te toetsen bij een aanvraag en als voorschrift op te nemen in een vergunning.
9. Ook voor eventueel toezicht en handhaving is de aanwezigheid van een keukenblok direct te herkennen.

* In het bestemmingsplan Dokkum Regiostad (nu onderdeel tijdelijk deel omgevingsplan) is een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in de vorm van B&B toegestaan. Onder B&B wordt uitsluitend logies en ontbijt verstaan. Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning wordt tot strijdig gebruik gerekend. Ook bij een eventuele uitbreiding mag de logiesverstrekende functie niet functioneren als zelfstandige eenheid.

Het ontwikkelkader wordt ongewijzigd ter besluitvorming aangeboden

Bovenstaande argumentatie onderbouwt de keuze van het college om de huidige beleidsregels te handhaven. Dit betekent dat er vanuit het college een ongewijzigd Ontwikkelkader Logiesaccommodaties in it Beslút ter vaststelling aangeboden wordt aan uw raad.

Wij gaan ervan uit u helder te hebben geïnformeerd en u deze informatie kunt betrekken bij de besluitvorming.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

B.T.T. Schat
Loco-secretaris

mr. J.G. Kramer
Burgemeester