



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2012-0179
Bijlage(n)
Onderwerp Wijziging in beleid verblijfsrecreatie

Middenbeemster, 15 januari 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Ons college heeft, naar aanleiding van concrete verzoeken, gezocht naar mogelijkheden om voor beschermde monumenten dezelfde beleidsmogelijkheden met betrekking tot verblijfsrecreatie te creëren als die bestaan voor agrariërs.

De huidige beleidsmogelijkheden zijn verwoord in de nota Verblijfsrecreatie in het Land van Leeghwater die sinds 15 mei 2008 in werking is dan wel in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 dat op 30 oktober 2012 in werking is getreden.

Oplossingsrichting

Voor de gemeente Beemster zijn de volgende vormen van verblijfsrecreatie hierbij aan de orde:

1. Kleinschalig kampeerterrein
2. Bed & breakfast
3. Hotel
4. Pension
5. Recreatie-eenheden
6. Recreatiewoning
7. Groepsaccommodatie

Onderstaande definities zijn uit de nota overgenomen.

Ad 1) Een kleinschalige kampeerterrein, een kampeerterrein met een maximaal 20 standplaatsen, is toegestaan op een agrarische bestemming dan wel bij een beeldbepalend pand in het buitengebied. Onder beeldbepalend pand worden ook beschermde monumenten verstaan, met uitzondering van de Stelling van Amsterdam.

Ad 2) Bed & breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken. De indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing.

Voor B&B's is er geen voorbehoud gemaakt. Het beleid geldt derhalve ook voor beschermde monumenten. In een woning en/of bijgebouw gezamenlijk mag aan maximaal acht personen een B&B-voorziening worden aangeboden. Het aantal van acht t.o.v. het aantal van vier is op 10 juli 2012 door de gemeenteraad vastgesteld tezamen met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Een B&B mag slechts worden gerealiseerd in en/of in

bijgebouwen bij een woning die permanent bewoond is en blijft door de hoofdgebruiker van het perceel.

Ad 3) Een hotel is een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten. Onderscheiden worden twee categorieën: hotel als hoofdfunctie en hotel als nevenfunctie. De eerste categorie, waar het hotel het hoofdkomen genereert, wordt per situatie beoordeeld.

De tweede categorie, kleinschalige hotels, zijn alleen toegestaan als nevenactiviteit bij agrariërs. Deze hotels mogen alleen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd en een kleinschalig hotel mag maximaal 10 personen herbergen.

Ad 4) Een pension is een accommodatie met tenminste vijf slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking anders dan per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten, maar niet aan passanten. Voor pensions is geen voorbehoud gemaakt. Ook hier worden twee categorieën onderscheiden.

Aanvragen voor nieuwe pensions worden per situatie beoordeeld. Kleinschalige pensions mogen alleen in bestaande bebouwing gehouden worden.

Ad 5) Een recreatie-eenheid is een zelfstandige verblijfsruimte in een gebouw die bestemd is voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en die niet fungeert als permanent of hoofd-woonverblijf.

Recreatie-eenheden mogen zowel in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen als als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf worden gerealiseerd. Het aantal eenheden mag maximaal zes bedragen.

Ad 6) Een recreatiewoning is een zelfstandig gebouw, dat geen woonkeet, geen caravan of bouwsel op wielen is, bestemd voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en dat niet fungeert als permanent of hoofd-woonverblijf.

Een recreatiewoning is toegestaan op een woonbestemming dan wel op een agrarische bestemming.

Ad 7) Een groepsaccommodatie is (een deel van) een gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers waar een dagverblijf beschikbaar is, inclusief sanitaire voorzieningen en gezamenlijke keukenfaciliteiten. Groepsaccommodaties mogen zowel in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen als als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf worden gerealiseerd. Een groepsaccommodatie mag alleen in bestaande agrarische bebouwing gehouden worden, nieuwbouw is niet toegestaan. Bij verzoeken voor nieuwe groepsaccommodaties moet per situatie bekeken worden of hieraan meegewerkt kan worden, rekening houdend met o.a. parkeervoorzieningen, ligging van het (voormalige) bedrijf, en de geschiktheid van bestaande gebouwen.

Resumerend

Kleinschalig kampeerterrein: bij agrariërs en/of bij beeldbepalend pand (uitgezonderd SvA)

Bed & breakfast: overal

Hotel:

als hoofdkomen: overal

als nevenactiviteit (kleinschalige hotels): bij agrariërs

Pension: overal

Recreatie-eenheden/groepsaccommodatie:

als hoofdkomen: in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

als nevenactiviteit: bij agrariërs

Recreatiewoning: op woonbestemming of bij agrariërs

De mogelijkheid voor een kleinschalig kampeerterrein is gecreëerd om de beheerders van het agrarisch (cultuur)landschap en de eigenaren van de bij dit agrarisch (cultuur)landschap behorende beeldbepalende panden extra financiële inkomsten te bieden.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat een deel van het beleid er reeds op is gericht extra financiële inkomsten te bieden voor beeldbepalende panden.

De ruimtelijke consequenties afgewogen hebbend, zien we de mogelijkheid om het beleid voor recreatie-eenheden en groepsaccommodaties zodanig te wijzigen dat recreatie-eenheden of groepsaccommodaties wanneer deze als hoofdkomen dienen niet alleen in vrijkomende agrarische bebouwing mogen worden gerealiseerd, maar ook in vrijkomende bebouwing behorende bij een beschermd monument.

Hieronder volgt een toelichting en nadere uitwerking van deze mogelijke beleidswijziging.

Het verblijfsrecreatiebeleid voor vrijkomende agrarische bebouwing koppelt aan recreatie-eenheden een maximumaantal (zes), een maximum-oppervlakte (75 m²) en een maximum-inhoud (200 m³).

Aan een groepsaccommodatie worden geen eisen qua oppervlakte en inhoud gekoppeld. Een groepsaccommodatie wordt, indien het het hoofdkomen betreft per geval beoordeeld, rekening houdend met o.a. parkeervoorzieningen, ligging van het voormalige bedrijf en geschiktheid van de bestaande gebouwen.

Toelichting op en uitwerking van de voorgestelde beleidswijziging:

Ingeval van een agrarische bestemming is in het verblijfsrecreatiebeleid voor de voorwaarde gekozen, dat alleen vrijkomende bebouwing in aanmerking komt voor recreatief gebruik, omdat agrarische bebouwing immers bebouwing is die in het agrarische landschap, dat Beemster is, past.

Uitgangspunt in deze situatie is dus, dat de bestaande bebouwing met de agrarische uitstraling wordt behouden, blijkend ook uit de woorden dat bij beoordeling van het concrete verzoek rekening moet worden gehouden met “de geschiktheid van het bestaande gebouw”. Bij niet-agrarische bebouwing is deze voorwaarde niet relevant, met andere woorden daar kan worden gekozen voor vrijkomende bebouwing maar ook voor vervanging van die vrijkomende bebouwing.

Beschermde monumenten kunnen op een perceel zijn gesitueerd waar wat voor bestemming dan ook op rust. In het geval dat het een agrarische bestemming is, geldt een bouwvlak dan wel een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage. Bij de andere bestemmingen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 over het algemeen een maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak van kracht.

Bij woningen geldt een vaste maximum oppervlakte aan bijgebouwen.

Een agrarisch bebouwingsvak kan 100% bebouwd worden als de bebouwing noodzakelijk is voor het agrarische bedrijf. Uit ruimtelijk oogpunt heeft het bij herbestemming van het agrarisch perceel echter de voorkeur dat alleen bestaande gebouwen worden hergebruikt. Nieuwe bebouwing is in principe niet toegestaan.

Ook bij andere dan voormalige agrarische bestemmingen in het landelijk gebied is nieuwe bebouwing bij herbestemming c.q. ander gebruik in principe onwenselijk.

Meer bebouwing wordt wel toegestaan als de noodzaak van die bebouwing vanwege de betreffende bestemming is aangetoond. Voorbeeld: een woonbestemming verandert in een bedrijfsbestemming en ten behoeve van die bedrijfsbestemming is bepaalde bebouwing noodzakelijk.

Om de regel voor beschermde monumenten zoveel mogelijk gelijk te houden aan de regeling voor agrariërs en uit ruimtelijk oogpunt is het voorstel het verblijfsrecreatiebeleid zodanig te wijzigen, dat recreatie-eenheden en groepsaccommodaties wanneer deze als hoofdkomen dienen niet alleen in vrijkomende agrarische bebouwing mogen worden gerealiseerd, maar ook in vrijkomende bebouwing bij een beschermd monument. Die vrijkomende bebouwing mag ingeval van een niet-agrarische bestemming worden vervangen, mits de te vervangen bebouwing legaal is opgericht en de nieuwe bebouwing qua goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte niet zal worden vergroot ten opzichte van de te vervangen bebouwing.

In gevallen waar gevraagd wordt om een grotere oppervlakte aan recreatief gebruik dan op basis van vervangende bebouwing kan worden toegestaan, past binnen deze wijziging van beleid dat een groter gebouw kan worden toegestaan, mits is aangetoond dat dit voor het behoud van het beschermde monument noodzakelijk is. Een dergelijk geval wordt dan op z'n eigen merites beoordeeld met dien verstande dat de voorwaarden voor het maximumaantal, de maximumoppervlakte en de maximuminhoud van recreatie-eenheden hierbij van kracht blijven.

Woningen komen in principe niet voor herbestemming tot recreatief gebruik in aanmerking. De voorwaarden met betrekking tot het aantal recreatie-eenheden, de maximumoppervlakte van een recreatie-eenheid en de maximuminhoud van een recreatie-eenheid zoals die voor vrijkomende agrarische bebouwing gelden, zijn ook van kracht voor bebouwing bij beschermde monumenten. Aan een groepsaccommodatie worden geen eisen qua oppervlakte en inhoud gekoppeld.

Meetbare doelstelling

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

Tegen een wijziging van het beleid kan geen bezwaar worden gemaakt.
Wel kan ervoor worden gekozen inspraak te verlenen op de voorgenomen beleidswijziging.

Monitoring evaluatie

Voorgesteld besluit

Het verblijfsrecreatiebeleid zodanig te wijzigen, dat recreatie-eenheden en groepsaccommodaties, wanneer deze als hoofdkomen dienen niet alleen in vrijkomende agrarische bebouwing mogen worden gerealiseerd, maar ook in vrijkomende bebouwing behorende bij een beschermd monument conform de uitgangspunten als verwoord in het voorstel van 15 januari 2013.

Communicatie

Publicatie.