

Besluit van de raad van gemeente Ameland tot wijziging van de Beleidsregel Verblifsrecreatie

De raad van de gemeente Ameland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op artikel 3:40, 3:42 en 4:84 Awb;

besluit:

Artikel I:

De Beleidsregel Verblifsrecreatie wordt gewijzigd als volgt.

A

Inleiding, 2^e alinea komt te luiden:

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

B

Artikel Groepsaccommodaties, lid 3 komt te luiden:

Voor groepsaccommodaties geldt dat deze functie kan worden gewijzigd naar een andere passende functie binnen het omgevingsplan 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. Voor groepsaccommodaties geldt dat deze functie kan worden gewijzigd naar een andere passende functie binnen het omgevingsplan 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 verblifsrecreatieve functie moet dit met de toevoeging bedrijfsmatige exploitatie en moet uitponden worden voorkomen. Bij het omzetten van een groepsaccommodatie in een andere verblifsrecreatieve 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

C

Artikel Recreatief (mede) gebruik van woningen, komt te luiden:

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 het omgevingsplan wordt dit medegebruik middels een binnenplanse vergunningplicht opgenomen in de omgevingsplanregels. Hierbij is van belang dat het recreatief medegebruik

van ondergeschikt belang is. Dit wordt geborgd middels specifieke beoordelingsregels (overgenomen uit deze beleidsregels) waaraan getoetst wordt bij een vergunningaanvraag voor recreatief medegebruik.

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. Het appartement of de B&B-kamers moeten zich in het woonhuis bevinden en moeten direct toegankelijk zijn vanuit het woonhuis.
6. Per woning mag er maximaal één appartement of mogen maximaal twee B&B-kamers aanwezig zijn of gerealiseerd worden.
7. Een nieuw appartement of B&B in een woning mag voor maximaal vier personen zijn.
8. Wanneer het feitelijk gebruik van een omgevingsvergunning of VR aanduiding in het omgevingsplan niet meer van toepassing is, kan deze ingetrokken c.q. verwijderd worden.
9. Vrijstaande bijgebouwen voor recreatief medegebruik zijn niet toegestaan. Een uitzondering geldt voor bestaande vrijstaande recreatieve bijgebouwen volgens de lijst van 1983 (in 2013 geactualiseerd). Het recreatieve gebruik van deze bijgebouwen wordt als activiteit toegestaan binnen de woonfunctie. Uitbreiding van het recreatieve gebruik is niet toegestaan. In de regels van het omgevingsplan wordt de voorwaarde opgenomen dat het recreatieve gebruik van het bijgebouw is gekoppeld aan het op het perceel aanwezige hoofdgebouw. In het omgevingsplan valt het recreatieve bijgebouw onder de normale regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en wordt meegeteld bij de maximaal toegestane oppervlakte. In het omgevingsplan wordt het onderdeel vrijstaande recreatieve bijgebouwen verder uitgewerkt door het college.

D

Artikel Algemene regels, lid 1 komt te luiden:

Bestaande bestemmingen, waar nog niet gebouwd is, worden geïnventariseerd waarna een heroverweging plaatsvindt over de passendheid van de locatie. Verleende, doch ongebruikte, omgevingsvergunningen ouder dan twee jaar worden ingetrokken.

Ondertekening

Aldus vastgesteld de raad van de gemeente Ameland, in de vergadering van

14 september 2026.

Burgemeester

secretaris-directeur

Toelichting

In 2023 heeft de gemeenteraad de Beleidsregels Verblijfsrecreatie vastgesteld. Hierin zijn onder andere specifieke voorwaarden gesteld ten aanzien van recreatief medegebruik van woningen. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op en voortgebouwd uit het voorgaande beleidskader. Recent is geconstateerd dat bij de vaststelling van deze beleidsregels een voorwaarde uit het eerdere beleid niet is overgenomen, terwijl dit wel de bedoeling was. Het gaat om de eis dat appartementen en/of B&B-kamers direct toegankelijk moeten zijn vanuit de hoofdwoning.

Het ontbreken van deze bepaling was niet beoogd en betreft een omissie bij de eerdere actualisatie van het beleid. Het college stelt daarom voor deze omissie te herstellen door het beleid aan te vullen met deze ontbrekende voorwaarde.

Ook is het zo dat de Beleidsregels Verblijfsrecreatie zijn vastgesteld voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Hierdoor bevatten de beleidsregels nog verwijzingen naar vervallen wetgeving en verouderde terminologie. De omgevingswet en de systematiek van het omgevingsplan zorgt er daarnaast voor dat recreatief medegebruik van woningen op een iets andere manier planologisch geregeld worden in het omgevingsplan dan in de bestemmingsplannen het geval is, namelijk middels een binnenplanse omgevingsvergunningplicht. In het eerste deelomgevingsplan Hollum wordt dit al toegepast en de komende jaren wordt dit gefaseerd geïmplementeerd op de rest van het eiland. Omdat het toetsingskader hetzelfde blijft zal dit voor de beoordeling van aanvragen geen gevolgen hebben.

Was	Wordt
Inleiding: (...) 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 <i>bestemmingsplan</i> 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 <i>bestemmingsplan</i> .	Inleiding: 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 4:84 Awb) In het omgevingsplan 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 omgevingsplan .
Bestaande accommodaties Voor groepsaccommodaties geldt dat <i>de bestemming omgezet kan worden in een andere passende bestemming</i> , niet zijnde horeca. De gemeente zal bij functiewijzigingen expliciet kijken of het mogelijk is het gebouw/gebied te herontwikkelen voor woningbouw omdat dit de voorkeur heeft binnen de bebouwde kom.	Bestaande accommodaties Voor groepsaccommodaties geldt dat deze functie kan worden gewijzigd naar een andere passende functie binnen het omgevingsplan niet zijnde horeca. De gemeente zal bij functiewijzigingen expliciet kijken of het mogelijk is het gebouw/gebied te herontwikkelen voor woningbouw omdat dit de voorkeur heeft binnen de bebouwde kom.
Recreatief (mede) gebruik van 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. <i>Bij de herziening van bestemmings-/omgevingsplannen wordt dit medegebruik middels een aanduiding</i>	Recreatief (mede) gebruik van 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 het omgevingsplan wordt dit medegebruik middels een binnenplanse omgevingsvergunningplicht opgenomen in de omgevingsplanregels. Hierbij is van belang dat het

<i>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.</i>	recreatief medegebruik van ondergeschikt belang is. Dit wordt geborgd middels specifieke beoordelingsregels (overgenomen uit deze beleidsregels) waaraan getoetst wordt bij een vergunningaanvraag voor recreatief medegebruik.
Recreatief (mede) gebruik van woningen 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 <i>bestemmingsplan</i> 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). <i>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.</i> Uitbreiding van het recreatieve gebruik is niet toegestaan. In de regels van de <i>bestemmingsplannen</i> wordt de voorwaarde opgenomen dat het recreatieve gebruik van het bijgebouw is gekoppeld aan het op het perceel aanwezige hoofdgebouw. In het <i>bestemmingsplan</i> 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 <i>bestemmings-/omgevingsplannen</i> en de <i>beleidsregel 'Planologische kruimelgevallen'</i> wordt het onderdeel <i>vrijstaande recreatieve bijgebouwen</i> verder uitgewerkt door het college.	Recreatief (mede) gebruik van woningen 5. Het appartement of de B&B-kamers moeten zich in het woonhuis bevinden en moeten direct toegankelijk zijn vanuit het woonhuis. 6. Per woning mag er maximaal één appartement of mogen maximaal twee B&B-kamers aanwezig zijn of gerealiseerd worden. 7. Een nieuw appartement of B&B in een woning mag voor maximaal vier personen zijn. 8. Wanneer het feitelijk gebruik van een omgevingsvergunning of VR aanduiding in het omgevingsplan niet meer van toepassing is, kan deze ingetrokken c.q. verwijderd worden. 9. Vrijstaande bijgebouwen voor recreatief medegebruik zijn niet toegestaan. Een uitzondering geldt voor bestaande vrijstaande recreatieve bijgebouwen volgens de lijst van 1983 (in 2013 geactualiseerd). Het recreatieve gebruik van deze bijgebouwen wordt als activiteit toegestaan binnen de woonfunctie. Uitbreiding van het recreatieve gebruik is niet toegestaan. In de regels van het omgevingsplan wordt de voorwaarde opgenomen dat het recreatieve gebruik van het bijgebouw is gekoppeld aan het op het perceel aanwezige hoofdgebouw. In het omgevingsplan valt het recreatieve bijgebouw onder de normale regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en wordt meegeteld bij de maximaal toegestane oppervlakte. In het omgevingsplan wordt het onderdeel vrijstaande recreatieve bijgebouwen verder uitgewerkt door het college.
Algemene regels 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.	Algemene regels Bestaande bestemmingen, waar nog niet gebouwd is, worden geïnventariseerd waarna een heroverweging plaatsvindt over de passendheid van de locatie. Verleende, doch ongebruikte, omgevingsvergunningen ouder dan twee jaar worden ingetrokken.