

Intitulé

Concept Beleidsregels gemeente Waadhoeke - Logiesaccommodaties

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke;

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;
- in samenhang met het omgevingsprogramma ook beleidsregels zijn uitgewerkt om initiatieven voor nieuw te ontwikkelen logiesaccommodaties of uitbreiding van bestaande logiesaccommodaties te kunnen toetsen.

Gelet op:

het Omgevingsprogramma gemeente Waadhoeke - Logiesaccommodaties en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (over vaststellen beleidsregels);

Besluit:

vast te stellen de Beleidsregels gemeente Waadhoeke - Logiesaccommodaties.

Inhoudsopgave

Intitulé	1
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Begripsomschrijvingen	3
3. Algemene beleidsregels	7
4. Beleidsregels per accommodatietype	8
4.1 <i>Bed & Breakfast (B&B)</i>	8
4.1.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	8
4.1.2 Beleidsregels per gebied	8
4.2 <i>Recreatieappartement</i>	9
4.2.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	9
4.2.2 Beleidsregels per gebied	9
4.3 <i>Recreatieve woningverhuur door hoofdbewoner</i>	10
4.3.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	10
4.3.2 Beleidsregels per gebied	10
4.4 <i>Kleinschalige (zelfstandige) recreatieve voorzieningen</i>	10
4.4.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	10
4.4.2 Beleidsregels per gebied	11
4.5 <i>Kleinschalig kampeerterrein</i>	11
4.5.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	11
4.5.2 Beleidsregels per gebied	12
4.6 <i>Camperplaatsen</i>	12
4.6.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	12
4.6.2 Beleidsregels per gebied	13
4.7 <i>Groepsaccommodatie</i>	13
4.7.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	13
4.7.2 Beleidsregels per gebied	13
4.8 <i>Recreatiewoningen (buiten vakantieparken)</i>	14
4.8.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	14
4.8.2 Beleidsregels per gebied	14
4.9 <i>Vakantieparken/Verblijfsrecreatieterreinen</i>	15
4.9.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels	15
4.9.2 Beleidsregels uitbreiding bestaande bedrijven	15
4.9.3 Beleidsregels nieuwe initiatieven	16
4.10 <i>Hotel</i>	16
4.10.1 Beleidsregels per gebied	16
5. Beleidsregels samengevat	17
6. Slotbepalingen	19
6.1 Hardheidsclausule	19
6.2 Inwerkingtreding en citeertitel	19

1. Inleiding

Met deze 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.

De beleidsregels zijn gebaseerd op het ontwikkelkader zoals dat is opgenomen in het Omgevingsprogramma van de gemeente Waadhoeke- Logiesaccommodaties, 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 passend en 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. Begripsomschrijvingen

In het Omgevingsprogramma Logiesaccommodaties en de Beleidsregels Logiesaccommodaties gemeente Waadhoeke wordt verstaan onder:

- a. **agrarisch bedrijf:** een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het fokken of houden van dieren.
- b. **Bed and Breakfast (B&B):** een B&B voorziening is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in één van de bestaande bijgebouwen, inclusief bestaande bouwmogelijkheden. De B&B wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel.
- c. **bedrijf:** geheel van activiteiten gericht op de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid, waaronder niet begrepen een horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening.
- d. **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.
- e. **bestaande legale bebouwing:** legale bebouwing aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels.
- f. **boetiekhotel:** een boetiekhotel, heeft een luxueuze, eigenzinnige maar ook intieme sfeer. Boetiekhotels zijn kleinschalig en horen vaak niet tot een hotelketen. Service wordt niet geboden omdat dit noodzakelijk is, maar om de gasten een unieke ervaring te laten beleven. Een boetiekhotel is vaak modern ingericht en is up-to-date met de trends van nu, gecombineerd met historische details. Daarnaast worden boetiekhotels ook gekenmerkt door een eigen, persoonlijke stijl en accommodatie. Dit maakt elk boetiekhotel uniek.
- g. **brede welvaart:** brede welvaart gaat in essentie over het welzijn van mensen. Het is een maatstaf voor alles dat mensen van waarde vinden. Naast materiële welvaart gaat het ook om

- zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid. Het gaat over de kwaliteit van leven hier en nu.
- h. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
 - i. **circulair:** een systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen en hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt.
 - j. **camper:** een camper wordt ook wel kampeerauto, zwerfauto of motorhome genoemd. Het is een motorvoertuig dat is uitgerust om in te overnachten en te recreëren. In tegenstelling tot een caravan heeft een camper een eigen aandrijving en is loskoppelen en vastzetten van de camper niet nodig voordat je deze kan gebruiken om in te overnachten. De uitrusting van campers verschilt. Luxere campers zijn meestal in grote mate zelfvoorzienend. Ze zijn uitgerust met een toilet, douche, schoonwatertank, vuilwatertank, koelkast en warmwaterboiler. Het is mogelijk om meerdere dagen zonder extra voorzieningen rond te trekken en/of te verblijven in de camper.
 - k. **camperplaats:** een camperplaats is een speciaal voor campers ingerichte 'parkeerplaats', waar men al dan niet tegen betaling mag parkeren en overnachten. Deze plaats is vaak verhard en voorzien van specifieke voorzieningen, inclusief de bij die camper behorende gemeenschappelijke faciliteiten. Buiten het toeristische seizoen mogen hier alleen campers aanwezig zijn die op dat moment in gebruik zijn ten behoeve van recreatief nachtverblijf door gasten die hun hoofdverblijf elders hebben.
 - l. **complex recreatiewoningen:** een terrein volgens de inrichting bestemd om meerdere recreatiewoningen in samenhang te plaatsen of geplaatst te houden, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke faciliteiten.
 - m. **chalet:** een eenvoudig houten huis bestaande uit lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en of nachtverblijf.
 - n. **groepsaccommodatie:** een verblijf of meerdere verblijven met meer dan tien slaapplekken, niet zijnde kampeermiddelen of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebedrukt als (kort) verblijf voor vakantieoelinden en andere recreatieve oelinden. Een kampeerboerderij valt onder het begrip groepsaccommodatie.
 - o. **hotel/pensie:** een hotel is een accommodatie waarin logies worden verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden en/of dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten. Er is geen kookgelegenheid op de kamer aanwezig. 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.
 - p. **hoofdgebouw:** een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
 - q. **jachthaven:** een haven die naar zijn aard en inrichting bedoeld en geschikt is voor het in hoofdzaak aanleggen van pleziervaartuigen, met bijbehorende voorzieningen.
 - r. **kampeermiddel:** een kampeermiddel: een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, een huifkar, of naar de aard daarmee vergelijkbare kampeermiddelen, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd dan wel kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
 - s. **kampeplaats:** een plaats bestemd voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, of een tenthuisje geen recreatiewoning zijnde.
 - t. **kampeerterrein:** een terrein met kampeplaatsen, inclusief de bij het terrein behorende gemeenschappelijke faciliteiten, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein.
 - u. **kenmerkende en bijzondere panden:** een gebouw met zodanige kenmerken of een zodanige verschijningsvorm, dat het een positieve invloed heeft op de landschappelijke of

cultuurhistorische kernkwaliteiten in de omgeving, of typerend en gezichtsbepalend is voor een zekere historische tijdsperiode. Het betreft in ieder geval gebouwen die zijn opgenomen op de monumentenlijst van rijk of gemeente, en gebouwen die in een omgevingsplan zijn opgenomen in een inventarisatie van aanwezige karakteristieke gebouwen.

- v. **kleinschalig kampeerterrein:** een terrein met een kleinschalige opzet voor mobiele kampeermiddelen, inclusief de bij die kampeermiddelen behorende gemeenschappelijke faciliteiten, waar buiten het toeristische seizoen alleen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn die op dat moment in gebruik zijn ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Het wordt gerund door de hoofdbewoner als nevenactiviteit.
- w. **kleinschalige (zelfstandige) recreatieve voorzieningen:** kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn recreatieve voorzieningen die worden aangeboden als ondergeschikte nevenfunctie bij een hoofdfunctie op een bouwperceel, zoals een kleinschalig kampeerterrein, een kleinschalige jachthaven, logies, groepsaccommodaties, recreatiewoningen, trekkershutten, dag-recreatieve inrichtingen.
Kleinschalige zelfstandige recreatieve voorzieningen zijn bijvoorbeeld safaritenten, pipowagens, chalets, pods en vergelijkbare eenheden die buiten het toeristische seizoen blijven staan. Een tenthuis wordt gezien als een kampeermiddel als het in de winter wordt weggehaald. Een tenthuis wordt aangemerkt als een trekkershut als het in de winter blijft staan.
- x. **kortdurend verblijf:** een verhuurperiode van maximaal 30 dagen, verspreid over een kalenderjaar.
- y. **landelijk gebied:** het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied.
- z. **landschappelijke en cultuurhistorische waarden:** de gebied overschrijdende en per deelgebied onderscheiden landschappelijke en cultuurhistorische samenhangende structuren. De Friese landschapstypen en hun ontstaansgeschiedenis moeten herkenbaar blijven. Het is belangrijk de kernkwaliteiten te borgen. Kenmerken van landschap zijn bijvoorbeeld openheid, historische verkaveling of kenmerkende bebouwing.
- aa. **logiesaccommodatie:** een ruimte, zowel overdekt als in de open lucht, die bestemd, ingericht en tegen betaling in gebruik is voor overnachten door gasten. Als logiesaccommodaties kunnen worden aangemerkt: hotels en pensions, jeugdaccommodaties, groepsaccommodaties, huisjescomplexen, kampeerterreinen, jaarplaatsen, seizoenplaatsen, verhuuraccommodaties, recreatiewoningen, jachthavens, camperplaatsen, kleinschalige aanbod zoals B&B, minicampings en losse vakantiewoningen.
- bb. **mobiele kampeermiddelen:** mobiele kampeermiddelen zijn toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en vergelijkbare kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans en andere permanent aanwezige kampeermiddelen zoals huifkarren, safaritenten, yurts en tenthuisjes.
- cc. **woonwijk:** een woongebied primair bestemd om te wonen.
- dd. **nevenactiviteit:** een aanvullende, ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit. Om te bepalen of het een ondergeschikte activiteit betreft, wordt er gekeken naar arbeidsbehoefte, inkomen, ruimtebeslag en milieuhinder. Voor niet-agrarische gerelateerde bedrijfsactiviteiten geldt een maximum omvang die wenselijk is in het buitengebied.
- ee. **omgevingskwaliteiten:** de omgevingskwaliteiten omvatten aspecten zoals:
 - cultureel erfgoed;
 - beeldkwaliteit van bouwwerken en stedenbouwkundige kwaliteit;
 - kwaliteit van natuur, cultuurhistorie en landschap, inclusief openheid, donkerte, stilte en rust;
 - kwaliteit van het watersysteem;
 - kwaliteit van het verkeers- en vervoerssysteem;
 - kwaliteit van de bodem;
 - het netwerk van dorpen en steden met voldoende voorzieningen en verschillende woon- en werkmilieus;
 - milieuhygiëne;

- gezonde en veilige leefomgeving.
- ff. **omgevingsplan:** een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de wet.
- gg. **recreatief gebruik van woningen:** het gebruik van een - voor permanente woondoeleinde bestemde - woning voor recreatief gebruik. Feitelijk wordt een dergelijke woning aan de woningvoorraad onttrokken.
- hh. **recreatieve woningverhuur door hoofdbewoner:** de verhuur van een woning of een deel ervan door hoofdbewoner(s) (die er zelf hun hoofdverblijf hebben) voor recreatief en/of zakelijk toeristisch gebruik aan gasten die hun hoofdverblijf elders hebben. De woning mag niet onttrokken worden aan de woningmarkt. De woning is in dit geval duidelijk ingericht voor eigen bewoning en heeft de bestemming wonen.
- ii. **recreatiewoning:** een gebouw of een drijvend bouwwerk of een deel daarvan, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor verblijfs-recreatieve bewoning door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.
- jj. **recreatieappartement:** een zelfstandige voorziening voor recreatief verblijf aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder een zelfstandig appartement wordt verstaan een appartement met een eigen toegang, eigen keuken en eigen toilet. Dit type appartement is bedoeld voor recreatief nachtverblijfverhuur.
Het verschil tussen een recreatiewoning en een recreatieappartement is dat een recreatieappartement ondergeschikt is aan een hoofdfunctie.
- kk. **standplaats:** een plaats bestemd voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, of een tenthuisje geen recreatiewoning zijnde.
- ll. **stacaravan:** een caravan die op een bepaalde plaatst voor onbepaalde tijd wordt neergezet om als verblijfsplaats te dienen. Is niet bouwvergunning plichtig maar valt toch als gebouw aan te merken.
- mm. **toeristisch-recreatief gebruik:** het gebruiken van een logiesaccommodatie voor recreatief verblijf van personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
- nn. **toeristisch seizoen:** de jaarlijks terugkerende periode waarin de grootste bedrijvigheid heerst voor activiteiten die verband houden met toerisme of andere vormen van vrijetijdsbesteding.
- oo. **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.
- pp. **trekkershut:** een trekkershut is kleinschalige zelfstandige recreatieve eenheid; een gebouw met enkel laags constructie voor recreatief verblijf met een maximale oppervlakte van 40m². Gelijk te stellen met trekkershutten zijn: safaritenten, pipowagens, chalets, pods en vergelijkbare eenheden die buiten het toeristische seizoen blijven staan. Bij een tenthuis is sprake van een kampeermiddel als het in de winter wordt weggehaald. Bij een tenthuis is sprake van een trekkershut als het in de winter blijft staan.
- qq. **vakantiepark:** onder verblijfsrecreatieterreinen/vakantieparken verstaan we zowel campings (>25 standplaatsen) als bungalowparken/complex recreatiewoningen of een samenvoeging daarvan. Dit zijn terreinen met volledig of gedeeltelijk toeristische slaapplekken, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, campers, tenthuisjes of trekkershutten. Evenals terreinen met een aantal zomerhuisjes, stacaravans, bungalows of vakantie-appartementen, die voor recreatieve verhuur door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar zijn.
- rr. **verblijfsrecreatieve inrichting:** een kampeerterrein of een complex recreatiewoningen.
- ss. **woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of daarmee gelijk te stellen woonvormen.
- tt. **zelfstandige recreatieve eenheid:** een nieuw te bouwen/plaatsen zelfstandige verblijfsobject ten behoeve van recreatieve verhuur.

3. Algemene beleidsregels

Om ambities te realiseren, hanteert gemeente Waadhoeke - naast de beleidsregels per accommodatietype en gebied - een aantal algemene beleidsregels en voorwaarden waar nieuwe en uitbreiding van bestaande logiesaccommodaties aan moeten voldoen:

1. Innovatieve, unieke en onderscheidende toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en concepten worden in beginsel positief benaderd. Het initiatief moet bijdragen aan de ambities van de gemeente.
2. Het initiatief heeft een meerwaarde voor de toeristisch-recreatieve sector, komt tegemoet aan de ambities van de gemeente, maatschappelijke opgaves en trekt een doelgroep aan die passend is bij de gemeente en regio. In een planbeschrijving wordt het concept beschreven en verbeeld. Er wordt onderbouwd hoe het concept de ruimtelijke verblijfskwaliteit van het omliggende gebied en van de regio versterkt.
3. Het initiatief is inpasbaar in het landschap. Er wordt omschreven en op tekening getoond hoe de bebouwing en beplanting op elkaar zijn afgestemd. Hierbij wordt rekening gehouden met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het doel is om te komen tot een landschappelijke inpassing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap. Een officieel landschappelijk inpassingsplan wordt niet geëist.
4. Logiesverstrekkers registreren zich als verhuurder voor de toeristenbelasting in het Digitaal Nachtregister, ter beschikking gesteld door de gemeente Waadhoeke.
5. De verhuurder is volgens het Wetboek van Strafrecht (artikel 138) en de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Waadhoeke verplicht een doorlopend nachtregister bij te houden.
6. De verhuurder is verplicht toeristenbelasting af te dragen volgens de verordeningen op het heffen en innen van (water)toeristenbelasting 2025 van de gemeente Waadhoeke.
7. Toeristische logiesaccommodaties mogen uitsluitend gebruikt worden voor toeristisch-recreatief verblijf van gasten die hun hoofdverblijf elders hebben. Tijdelijke en permanente bewoning is niet toegestaan.
8. In de meeste gevallen is een omgevingsvergunning nodig voor het verstrekken van logies. Verhuurder is verantwoordelijk hierover informatie in te winnen bij de gemeente en de benodigde acties te ondernemen met betrekking tot de betreffende locatie.
9. Maatwerk is altijd een kwalitatieve beoordeling: het initiatief moet passen bij de aard en schaal van de locatie.
10. Parkeren vindt zoveel als mogelijk plaats op eigen terrein. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen en regels hieromtrent, zijn altijd de dan geldende parkeernormen van de Gemeente Waadhoeke van toepassing.
11. Er vindt participatie met omwonenden plaats tijdens de planvorming en er geldt een meldplicht bij omwonenden over de logiesverstrekkende activiteiten.
12. In woonwijken wordt terughouden omgegaan met het toestaan van logiesaccommodaties, vanwege de kwetsbaarheid van de woonomgeving. Afweging vindt plaats op basis van ruimtelijke en sociale impact. Een logiesfunctie kan passend zijn bij gemengd gebied, karakteristieke panden, bijzondere functies, locaties of gebieden. Hierbij wordt gekeken naar de identiteit van de betreffende wijk of het terrein. Dit betreft altijd maatwerk. Reden van de terughoudendheid van woonwijken is om het risico te beperken van afbreuk van de leefbaarheid.
13. Op bedrijventerreinen of terreinen die voornamelijk worden gebruikt als bedrijventerrein is geen ontwikkeling van toeristische logiesaccommodaties toegestaan, tenzij de logiesfunctie past bij de aard van het bedrijf en de omgeving. Dit betreft altijd maatwerk.

4. Beleidsregels per accommodatietype

Voor de beleidsregels per accommodatietype die in deze beleidsregels omschreven staan, zijn de provinciale kaders en beleidsregels leidend voor het landelijk gebied. De provinciale kwantitatieve kaders voor kleinschalige zelfstandige recreatieve voorzieningen op een locatie zijn helder geformuleerd door de provincie Fryslân.

De gemeente Waadhoeke maakt in het Omgevingsprogramma Logiesaccommodaties gemeente Waadhoeke het begrip kleinschalig en ondergeschikt verder 'tastbaar' door ook kwantitatieve beleidsregels per accommodatietype en gebied op te stellen. Daar waar aantallen genoemd worden naast de provinciale kaders, is dat om een concrete maatstaf te kunnen hanteren voor aantallen logiesaccommodaties die de gemeente wenselijk en passend acht met het oog op leefbaarheid, beleefbaarheid, kwaliteit en inpasbaarheid per gebied.

4.1 Bed & Breakfast (B&B)

4.1.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

1. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige (recreatieve) woning/appartement. Dit betekent dat een aparte kookgelegenheid bijvoorbeeld niet is toegestaan.
2. Als een B&B gerealiseerd wordt in een bijgebouw, is het bijgebouw ook bouwkundig en esthetisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
3. Het logiesgedeelte in de woning (of bijgebouw) voldoet aan de bouwtechnische eisen die gelden voor de woning. Hierdoor kan het logiesgedeelte na beëindiging als onderdeel van de woning worden gebruikt.
4. De omvang van de B&B is passend bij de grootte van de woning en qua oppervlakte ondergeschikt.
5. De B&B wordt gerund door de eigenaar of gebruikers van het betreffende pand.
6. De voorziening maakt deel uit van het hoofdgebouw of is gevestigd in één van de bestaande bijgebouwen, inclusief bestaande bouwmogelijkheden.

4.1.2 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- In het landelijk gebied biedt een nieuwe B&B maximaal 6 kamers/eenheden en maximaal 12 slaapplekken voor volwassenen.
- De woning is bestemd als (bedrijfs-)woning.
- Er is ruimte voor maatwerk (meer kamers, grotere gebruiksoppervlakten of andere functies) bij bijvoorbeeld bijzondere locaties, karakteristieke panden, bedrijven of behoud van erfgoed.

Dorpskernen/Franeker buiten de bolwerken

- In de dorpskernen en Franeker buiten de bolwerken is het vestigen van een B&B in bestaande legale bebouwing toegestaan voor maximaal 3 kamers/eenheden en maximaal 6 slaapplekken voor volwassenen.
- De woning is bestemd als (bedrijfs-)woning. (Bedrijfs-)woningen op bedrijventerreinen of terreinen die voornamelijk gebruikt worden als bedrijventerrein, vallen niet onder deze regeling. Op deze terreinen is het vestigen van een B&B uitgesloten.
- Er is ruimte voor maatwerk (meer kamers, grotere gebruiksoppervlakten) voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, gemengde bestemming, karakteristieke panden, bedrijven of behoud van erfgoed.

Franeker binnen de bolwerken

- Het vestigen van een B&B is toegestaan in bestaande legale bebouwing en biedt ruimte voor maximaal 3 kamers/eenheden en maximaal 6 slaapplekken voor volwassenen.
- Er is ruimte voor maatwerk (meer kamers, grotere gebruiksoppervlakten) voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bedrijven of behoud van erfgoed.

4.2 Recreatieappartement

4.2.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

1. De exploitatie van recreatieappartementen is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de locatie.
2. De beheerder/exploitant is woonachtig op of in de directe nabijheid (grenzend aan het perceel) van de appartementen.
3. Het aantal slaapkamers per appartement is in verhouding tot het totaal oppervlak van het appartement.
4. Er is voldoende leefruimte per appartement voor het maximum aantal personen van 6 volwassenen die er kunnen overnachten.
5. Het appartement heeft een eigen toegang, keuken en toilet.
6. Een recreatieappartement voldoet aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit houdt onder meer in dat een recreatieappartement slechts mag worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte in een woning of bijgebouw die voldoet aan de voorschriften voor bestaande verblijfsruimten in een woning of voldoet aan de verleende omgevingsvergunning (dus niet op een bergzolder of onbenoemde ruimte).
7. De recreatieappartementen mogen niet via een nieuwe eigen inrit ontsloten worden.
8. Oppervlakte: de gebruiksoppervlakte bedraagt maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning en de gebruiksoppervlakte van het logiesgedeelte bedraagt minimaal 25m² per appartement.
9. De woning is bestemd als (bedrijfs-)woning. (Bedrijfs-)woningen op bedrijventerreinen of terreinen die voornamelijk gebruikt worden als bedrijventerrein, vallen niet onder deze regeling. Op deze terreinen is het vestigen van een appartement uitgesloten, tenzij een logiesfunctie passend is bij de aard van het bedrijf.

4.2.2 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- Het realiseren van maximaal 4 appartementen is toegestaan in bestaande legale bebouwing (of bouwmogelijkheden), dan wel vervangende nieuwbouw.
- Op een (voormalig) agrarisch erf zijn maximaal 15 appartementen in bestaande legale bebouwing (of bouwmogelijkheden), dan wel (vervangende) nieuwbouw toegestaan. Dit is exclusief de B&B-voorzieningen in de overige gebouwen die op grond van de bestemming wonen zijn toegestaan.
- Er zijn maatwerksituaties voorstelbaar waarbij van de beleidsregels kan worden afgeweken (meer appartementen, grotere gebruiksoppervlakten) voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bedrijven, horecagelegenheid, maatschappelijke voorziening of andere functies.

Dorpskernen/Franeker buiten de bolwerken

- Het realiseren van maximaal 2 appartementen in het hoofdgebouw, aan- of uitbouw (geen vrijstaande bijgebouwen) is toegestaan in de dorpskernen en in Franeker buiten de bolwerken.
- Er is ruimte voor maatwerk (bijgebouw, bouwmogelijkheden, meer personen, meer appartementen, grotere gebruiksoppervlakten) voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bijzondere

bijgebouwen, behoud van erfgoed, andere functies etc.

Franeker binnen de bolwerken

- Maximaal 2 appartementen in het hoofdgebouw, aan- of uitbouw (geen vrijstaande bijgebouwen).
- Er is ruimte voor maatwerk (bijgebouw, meer kamers, grotere gebruiksoppervlakten) voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, gemengde bestemming, bijzondere bijgebouwen, behoud van erfgoed of andere functies.

4.3 Recreatieve woningverhuur door hoofdbewoner

4.3.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

1. De verhuurder is ook in het geval van kortdurende recreatieve verhuur verplicht zich te registreren als logiesverstrekker voor de toeristenbelasting, een doorlopend nachtregister bij te houden en toeristenbelasting af te dragen.
2. Een voorwaarde is dat de woningverhuur gerund wordt door de eigenaar die zelf hoofdbewoner is van de woning.
3. Het verhuren van een woning voor toeristisch-recreatief gebruik levert in de meeste gevallen een strijdig gebruik op. Ook wanneer het verhuur van korte duur betreft (bijvoorbeeld een aantal dagen). De gemeente Waadhoeke kan voor dit strijdig gebruik toestemming verlenen met een omgevingsvergunning. Of een vergunning nodig is en of deze verleend kan worden zal per geval worden bekeken.
4. Maximaal aantal nachten recreatieve verhuur is 30 nachten per jaar.

4.3.2 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- Toegestaan voor kortdurend verblijf

Dorpskernen/Franeker buiten de bolwerken

- Toegestaan voor kortdurend verblijf

Franeker binnen de bolwerken

- Toegestaan voor kortdurend verblijf

4.4 Kleinschalige (zelfstandige) recreatieve voorzieningen

Voor de leesbaarheid worden deze eenheden voortaan aangeduid met trekkershut (als het in de winter blijft staan).

4.4.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

- De eenheid heeft geen verdieping en/of kelder.
- Maximale capaciteit: 4 volwassenen.
- Maximale oppervlakte: 50m².
- Na beëindiging van de logiesfunctie kunnen de logiesaccommodaties verwijderd worden.
- Een trekkershut wordt niet aangemerkt als kampeerplaats.
- Een kampeerplaats kan niet worden ingeruild voor een extra trekkershut.
- Afstand tussen de voorzieningen is minimaal 3 meter i.v.m. brandveiligheid.
- Het initiatief draagt bij aan een compact erf en voorkomt verrommeling van het landschap.

- Er is ruimte voor maatwerk voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bijzondere bijgebouwen, behoud van erfgoed of andere bijzondere functies/locaties.
- Het initiatief is in alle gevallen ondergeschikt of ondersteunend aan de hoofdfunctie. Een uitzondering op bovenstaande regel is dat er ruimte is voor maatwerk bij bijvoorbeeld bijzondere locaties, cultuurhistorische locaties, bijzondere functies of monumentale gebouwen.

4.4.2 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- Op of in aansluiting op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf, aansluitend op bestaande legale bebouwing zijn maximaal 10 trekkershutten of vergelijkbare bouwwerken toegestaan.
- In afwijking van bovenstaand lid kunnen maximaal 3 trekkershutten op of in aansluiting op het bouwperceel van een woning, bedrijf, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening worden toegestaan.
- Bij een (voormalig) agrarisch bedrijf is een combinatie van mobiele kampeermiddelen en trekkershutten toegestaan, evenals een combinatie met een B&B of appartementen, mits het totaal van de kampeermiddelen en de trekkershutten niet het maximum overschrijdt van 25 kampeerplaatsen en 10 trekkershutten.

Dorpskernen/Franeker buiten de bolwerken

- Voor de dorpskernen en Franeker buiten de bolwerken gelden dezelfde regels als in Franeker binnen de bolwerken.

Franeker binnen de bolwerken

- Aanvragen moeten individueel worden beoordeeld en worden getoetst aan de beleidsregels en ambities zoals deze genoemd staan in dit omgevingsprogramma. Ook is, zoals bij alle ontwikkelingen, de inpasbaarheid in de omgeving van groot belang. Het is voorstelbaar dat dit zwaar(der) weegt in een beoordeling wanneer deze zich in een bebouwde omgeving bevindt.

4.5 Kleinschalig kampeerterrein

4.5.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

1. Er is sprake van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie. Op het perceel mogen geen recreatiewoningen of groepsaccommodaties aanwezig zijn. Een B&B of een kleinschalige zelfstandige recreatieve voorziening kan wel worden gecombineerd met een kleinschalig kampeerterrein.
2. Sanitaire voorzieningen worden bij voorkeur gerealiseerd in bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing is toegestaan mits gemotiveerd middels het landschappelijk inpassingsplan en de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Waadhoeke. Daarbij is circulair en duurzaam bouwen van belang.
3. Uitsluitend mobiele kampeermiddelen toegestaan.
4. Campings worden zoveel mogelijk achter (of in aansluiting op) bestaande bebouwing gepositioneerd, zodat de ruimtelijke kwaliteit niet in het geding komt. Er mag geen 'open veldsituatie' ontstaan.
5. Een kampeerplaats kan niet worden ingeruild voor een extra kleinschalige zelfstandige recreatieve voorziening.
6. Een kampeerplaats kan worden ingeruild voor een camperplaats.

7. Er is ruimte voor maatwerk voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bedrijven of behoud van cultureel erfgoed.

4.5.2 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- Op of aansluitend aan het bouwperceel van een (voormalig) agrarisch bedrijf en overige bouwpercelen ((recreatieve) bedrijfspercelen/woonpercelen/maatschappelijke bestemmingen e.d.) geldt een minimum van 4 en een maximum van 25 kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen passend bij aard en omvang van de locatie en de omgeving.
- Naast 25 kampeerplaatsen kunnen maximaal 10 trekkershutten worden toegestaan op (voormalig) agrarische percelen.
- Een kleinschalige kampeerterrein mag doorgroeien naar 35 kampeerplaatsen (*provinciale beleidsregel*) als het voldoet aan de volgende voorwaarden: er is voldoende grond beschikbaar aansluitend aan bestaand erf, het is wenselijk vanuit de toeristische markt, het past in de omgeving, het trekt de gewenste doelgroep aan, het straalt een bepaalde kwaliteit/vitaliteit uit, er is draagvlak in de omgeving en het betreft een bijzondere en aantrekkelijke locatie ook voor inwoners van de omgeving.
- Er is ruimte voor maatwerk voor bijzondere locaties, bijzondere bijgebouwen, behoud van erfgoed of andere functies/locaties.

Dorpskernen/Franeker buiten de bolwerken

- Er is ruimte voor maatwerk voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bijzondere bijgebouwen, behoud van erfgoed of andere bijzondere functies/locaties. Per situatie zal bekeken moeten worden of maatwerk mogelijk is.

Franeker binnen de bolwerken

- Er is ruimte voor maatwerk voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bijzondere bijgebouwen, behoud van erfgoed of andere bijzondere functies/locaties. Per situatie zal bekeken moeten worden of maatwerk mogelijk is.

4.6 Camperplaatsen

4.6.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

1. Er is sprake van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie. Op het perceel mogen geen recreatiewoningen of groepsaccommodaties aanwezig zijn. Een B&B of een kleinschalige zelfstandige recreatieve voorziening kan wel worden gecombineerd met camperplaatsen.
2. Een tijdelijke ontheffing voor tijdelijke camperplaatsen voor evenementen is onder voorwaarden mogelijk.
3. Kwalitatieve basisvoorzieningen zijn noodzakelijk zoals een afvalbak (gescheiden afval), centrale drinkwatervoorzieningen, mogelijkheid tot lozen afvalwater en loospunt cassette-toilet.
4. Camperplaatsen worden voorzien van een vlakke ondergrond met voldoende draagkracht voor de campers, echter wel zo weinig mogelijk verharding. De verharding die wordt aangebracht is zoveel mogelijk waterdoorlatend, zoals bijvoorbeeld grastegels.
5. De afstand tussen campers is minimaal 3 meter i.v.m. brandveiligheid.
6. Camperplaatsen dienen landschappelijk te worden ingepast.
7. Nieuwe bebouwing voor voorzieningen is toegestaan mits gemotiveerd middels plan van landschappelijke inpassing (tekeningen en omschrijving) en het bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Waadhoeke. Daarbij is circulair en duurzaam bouwen het streven;

8. Er is ruimte voor maatwerk voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bedrijven of behoud van cultureel erfgoed.

4.6.2 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- Op (voormalig) agrarische percelen en overige bouwpercelen (recreatieve bedrijfspercelen/ woonpercelen/maatschappelijke bestemmingen e.d.) geldt minimaal 4 camperplaatsen, maximaal 25 camperplaatsen passend bij aard en omvang van de locatie en de omgeving, bij voorkeur op of in aansluiting op het bouwperceel (provinciale beleidsregel).
- Naast 25 camperplaatsen kunnen maximaal 10 trekkershutten worden toegestaan op (voormalig) agrarische percelen.
- Kleinschalige camperplaatsen mogen doorgroeien naar 35 camperplaatsen (*provinciale beleidsregel*) als het voldoet aan de volgende voorwaarden: er is voldoende grond beschikbaar aansluitend aan bestaand erf, het is wenselijk vanuit de toeristische markt, het past in de omgeving, het trekt de gewenste doelgroep aan, het straalt een bepaalde kwaliteit/vitaliteit uit, er is draagvlak in de omgeving en het betreft een bijzondere en aantrekkelijke locatie ook voor de inwoners van de omgeving.
- Er is ruimte voor maatwerk voor bijvoorbeeld bijzondere locaties, bijzondere bijgebouwen, behoud van erfgoed of andere bijzondere functies/locaties.

Dorpskern/Franeker buiten de bolwerken

- Maatwerk is mogelijk voor minimaal 2 camperplaatsen, maximaal 15 plaatsen op of in aansluiting op het bouwperceel van een woning, bedrijf, horecagelegenheid, maatschappelijke voorziening bijzondere locaties, behoud van erfgoed of andere bijzondere functies/locaties.

Franeker binnen de bolwerken

- Er is ruimte voor maatwerk voor bijzondere locaties of (bij)gebouwen, behoud van erfgoed of andere bijzondere functies/locaties.

4.7 Groepsaccommodatie

4.7.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

1. Het initiatief heeft een onderscheidende meerwaarde voor de toeristisch-recreatieve sector en trekt een doelgroep aan die passend is bij de gemeente.
2. Het aantal slaapplekken verhoudt zich tot de omvang van het pand, zodat er voldoende leefruimte is.

4.7.2 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- Op het bouwperceel van een (voormalig) agrarisch bedrijf, in of aansluitend op bestaande bebouwing of ter vervanging van bestaande bebouwing kan een groepsaccommodatie worden toegestaan evenals bij een horeca-inrichting, een maatschappelijke voorziening of een bedrijf met een recreatieve functie.
- Alleen bij (voormalig) agrarische bedrijven mogen nieuwe groepsaccommodaties worden gebouwd in aansluiting op bestaande bebouwing. Bij andere functies mag een nieuwe groepsaccommodatie alleen in bestaande bebouwing op een bouwperceel (of in vervangende nieuwbouw) worden gerealiseerd.

- In sommige gevallen is maatwerk mogelijk, bijvoorbeeld op ruime percelen, herbestemming erfgoed of unieke locaties/functies.

Dorpskern/Franeker buiten de bolwerken

- In beginsel zijn wij terughoudend met groepsaccommodaties binnen de bebouwde kom omdat de leefbaarheid niet onder druk mag komen. In sommige gevallen is maatwerk mogelijk, bijvoorbeeld op ruime percelen, herbestemming erfgoed of unieke locaties. Mogelijke geluidsoverlast of parkeerdruk zijn zwaarwegende factoren.

Franeker binnen de bolwerken

- Maatwerk is mogelijk binnen bestaande bebouwing, bijvoorbeeld herbestemming erfgoed, rijksmonumenten of unieke locaties. Mogelijke geluidsoverlast of parkeerdruk zijn zwaarwegende factoren.

4.8 Recreatiewoningen (buiten vakantieparken)

4.8.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

1. Een vergunning voor een recreatiewoning is altijd tijdelijk.
2. In een recreatiewoning mag geen permanente bewoning plaatsvinden, het verblijf is recreatief.
3. Er wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ambities en opgaven van de gemeente, bijvoorbeeld door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en de ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het toevoegen van gewenst en vernieuwend toeristisch-recreatief aanbod (zie ambities in het omgevingsprogramma logiesaccommodaties).

4.8.2 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- Woningen met woonbestemming mogen niet onttrokken worden aan de woningmarkt. Om die reden is er geen ruimte om bestaande woningen om te zetten naar vakantieverblijven of tweede woningen, tenzij het bijzondere woningen zijn op een bijzondere locatie en/of cultuurhistorische gebouwen of andere bijzondere redenen. Dit betreft maatwerk.
- Aanvullende bebouwing is voorstelbaar en is altijd maatwerk. Voorwaarde hierbij is, dat het ondergeschikte nieuwbouw betreft.

Dorpskernen/Franeker buiten de bolwerken

- Het is voorstelbaar dat bijzondere objecten in aanmerking komen voor de aanduiding “recreatiewoning”. Bijvoorbeeld omdat een woning te klein is om te bewonen of een pand een bepaalde cultuurhistorische waarde heeft. Dit betreft maatwerk.

Franeker binnen de bolwerken

- Het is voorstelbaar dat objecten in aanmerking komen voor de aanduiding “recreatiewoning”. In het kernwinkelgebied zijn geen recreatiewoningen op de begane grond toegestaan, tenzij het gaat om een bijzonder object of een pand met een bepaalde cultuurhistorische waarde. Dit betreft maatwerk.

4.9 Vakantieparken/Verblijfsrecreatieterreinen

4.9.1 Gebiedsonafhankelijke beleidsregels

1. Het is niet toegestaan om permanent in een recreatiewoning op een vakantiepark te wonen. Met de wettelijke verplichte nachtregistratie (artikel 428 Wetboek van Strafrecht) kan een verhuurder aantonen of de recreatiewoning wel of niet permanent bewoond wordt.
2. De inpassing van vakantie woningen in de omgeving gebeurt op basis van maatwerk. Aandachtspunten hierbij zijn: (markt)potenties, aansluiten bij bestaande recreatieve voorzieningen en accommodaties (concentratievoordelen), draagvlak in de omgeving, versterking van cultuur- en natuur erfgoed en van leefbaarheid in de woon- en leefomgeving. Daarbij is het belangrijk dat de ontwikkeling wat betreft aard en schaal passend is bij de recreatiekern of de recreatieve voorziening.
3. Uitponden van vakantieparken is niet wenselijk. Onder uitponden wordt verstaan het opdelen van een recreatieterrein in kavels, waarbij de opgedeelde kavels afzonderlijk worden verkocht en verhuurd. Zo ontstaat steeds meer een woon- en huisvestingspark. Om dit te voorkomen kan er een anterieure overeenkomst opgesteld worden waarin afspraken worden gemaakt tussen de ondernemer en de gemeente.

4.9.2 Beleidsregels uitbreiding bestaande bedrijven

Er is behoefte aan *modernisering en kwaliteitsverbetering* van de bestaande vakantieparken in gemeente Waadhoeke. Belangrijk voor een vakantiepark is een vitaal toekomstperspectief. De nadruk ligt niet op meer van hetzelfde aanbod, maar aanvullingen die het aanbod complementeren en verbinden. Onder meer door hergebruik van karakteristieke bebouwing, passend in de omgeving waarbij duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Vernieuwing, kwaliteit en meer jaarrond capaciteit is hierbij nodig. Dit geldt niet alleen voor de logiesaccommodaties maar ook voor de faciliteiten op een recreatiepark zoals een zwembad, speeltuin en slechtweervoorzieningen. De gemeente wil ruimte bieden voor meer faciliteiten op een vakantiepark zodat een park aantrekkelijker wordt voor gezinnen maar ook voor de omgeving en dat een vakantiepark een breed publiek aantrekt wat bijdraagt aan een gezond vakantiepark.

Waar nog ruimte is, kan een bestaand vakantiepark worden uitgebreid. Als een bestaand vakantiepark wil uitbreiden en er geen ruimte meer is in het omgevingsplan voor uitbreiding, onderzoeken we of medewerking kan worden verleend. Bij de bestaande vakantieparken wordt gezocht naar kwaliteitsverbetering door maatwerk. Hierbij wordt met name gekeken naar de behoefte vanuit de markt, ruimtelijke inpassing, bedrijfsmatige exploitatie, onderscheidend vermogen, een goede verkeerssituatie (inclusief parkeren, passend binnen provinciale kaders, woon- en leefklimaat van direct omwonenden), meerwaarde voor de omgeving, duurzaam ondernemen, in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen.

De beoordeling van ontwikkelplannen van bestaande reguliere recreatieve logiesbedrijven is altijd maatwerk. Uitbreiding kan alleen:

- als er geschikte terreinen zijn voor verblijfsrecreatie;
- de uitbreidingsplannen gericht zijn om het gehele park te verbeteren en up-to-date te maken;
- het park alleen wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden.

Daarnaast is het belangrijk dat de omgeving profiteert door openstelling van faciliteiten voor inwoners.

4.9.3 Beleidsregels nieuwe initiatieven

De gemeente is terughoudend met nieuwe verblijfsrecreatieve inrichtingen op nieuwe locaties. Als een plan voor een nieuwe recreatieve voorziening wordt ingediend, zal maatwerk nodig zijn, waarbij de gemeente met verschillende vakdisciplines de plannen beoordeelt en aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorlegt. Hierbij bieden we ruimte voor vernieuwende logiesbedrijven met een duurzame, centrale bedrijfsmatige exploitatie.

In uitzonderingsgevallen kan dan gebruik worden gemaakt van artikel 2.16 van de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Dit betekent dat de gemeente na behoefteonderzoek kan uitspreken dat enkele bijzondere en toeristisch aantrekkelijke locaties in Fryslân in aanmerking komen voor reguliere recreatie. In feite gaat het dan niet om het doorgroeien van de al aanwezige kleinschalige recreatie, maar om het realiseren van een nieuw regulier recreatieterrein.

4.10 Hotel

4.10.1 Beleidsregels per gebied

Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom

- In beginsel is de gemeente Waadhoeke terughoudend met de ontwikkeling van nieuwe hotels in het landelijk gebied.
- Maatwerk is enkel mogelijk binnen bestaande legale bebouwing, bijvoorbeeld herbestemming erfgoed, rijksmonumenten of unieke locaties. Mogelijke geluidsoverlast of parkeerdruk zijn zwaarwegende factoren.

Dorpskernen/Franeker buiten de bolwerken

- Maatwerk is mogelijk binnen bestaande bebouwing, bijvoorbeeld herbestemming erfgoed, rijksmonumenten of unieke locaties. Mogelijke geluidsoverlast of parkeerdruk zijn zwaarwegende factoren.
- Er is ruimte voor kleinschalige hotels, bijvoorbeeld in de vorm van een boetiekhotel in bestaande bebouwing.
- Voor nieuw te bouwen hotels is specifiek maatwerk nodig.

Franeker binnen de bolwerken

- Er is ruimte in de binnenstad van Franeker.
- Er is ruimte voor kleinschalige hotels, bijvoorbeeld in de vorm van een boetiekhotel in bestaande bebouwing; kleinschalige hotels gericht op de toeristische gast passend bij de gemeente Waadhoeke.
- Maatwerk is mogelijk binnen bestaande bebouwing, bijvoorbeeld herbestemming erfgoed, rijksmonumenten of unieke locaties. Mogelijke geluidsoverlast of parkeerdruk zijn zwaarwegende factoren.
- Voor nieuw te bouwen hotels is specifiek maatwerk nodig.

5. Beleidsregels samengevat

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de beleidsregels uit de voorgaande hoofdstukken en geeft op globaal niveau een overzicht van welke typen logiesaccommodaties er in welk gebied (wanneer) wel of niet mogelijk zijn. De specifieke regels en gedetailleerde voorwaarden die hierbij gelden, staan uitgewerkt in de hoofdstukken 3 en 4. Aan deze samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend.

	Maximum aantallen			Maatwerk mogelijk?	Bijzondere/gebiedsonafhankelijke voorwaarden
	Landelijk gebied/buiten de bebouwde kom	Dorpskernen & Franeker buiten bolwerken	Franeker binnenstad (binnen bolwerken)		
Bed & Breakfast	6 kamers voor 12 volwassenen	3 kamers voor 6 volwassenen	3 kamers voor 6 volwassenen	Ja, voor meer of grotere kamers	- Wordt gerund als nevenactiviteit door de eigenaar of gebruiker van het pand. - Als onderdeel van (bedrijfs-)woning of in bijgebouw. - In woonwijken altijd maatwerk. - Te combineren met kleinschalige recreatieve voorzieningen/ kleinschalig kampeerterrein. - Een B&B heeft geen kookegelegenheid. - Een B&B wordt gerund door de eigenaar of gebruiker van het pand.
Recreatie-appartement	- 4 appartementen - Op een voormalig agrarisch erf 15 appartementen	2 per (bedrijfs)woning	2 per (bedrijfs)woning	Ja	- Ondergeschikt aan een hoofdfunctie van de locatie. - Beheerder/exploitant woont op terrein of in de directe nabijheid. - Geen eigen inrit. - Max. gebruiksoppervlak appartement is 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning; - Min. gebruiksoppervlak is 25m² per appartement. - In woonwijken altijd maatwerk - Appartementen worden gerealiseerd in bestaande bouw, of vervangende nieuwbouw - Een recreatieappartement is inwisselbaar voor een B&B of een kleinschalige recreatieve zelfstandige eenheid.
Recreatieve woningverhuur (AirBnB)	30 nachten per jaar	30 nachten per jaar	30 nachten per jaar	Ja	- Verhuurder is zelf de hoofdbewoner van de woning. - Verhuurder is verplicht zich te registreren als logiesverstrekker voor de toeristenbelasting, een doorlopend nachtregister bij te houden en toeristenbelasting af te dragen.
Kleinschalige (zelfstandige) recreatieve voorzieningen/trekkershutten	- 10 bij agrarisch erf voor 4 volwassenen. - 3 bij woning/bedrijf/horeca of maatschappelijke voorziening voor 4 volwassenen.	Beperkt	Beperkt	Ja, individuele beoordeling	- Ondergeschikt aan hoofdfunctie. - Max. 50m² en enkel laags. - Afstand tussen eenheden min. 3m. - Combinatie van mobiele kampeermiddelen (max 25) en trekkershutten (max 10) toegestaan op (voormalig) agrarisch bedrijf. - Te combineren met een B&B.
Kleinschalig kampeerterrein	- 25 kampeerplaatsen. - Doorgroeien tot 35	Beperkt, individueel beoordelen of maatwerk mogelijk is.	Niet toegestaan	Ja, behalve in binnenstad Franeker	- Als ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie. - Geen recreatiewoningen of groepsaccommodatie aanwezig. - Enkel mobiele kampeermiddelen.

	plaatsen mogelijk.				- Geen open veldsituatie. - Positionering achter bestaande bebouwing. - Kampeerplaats niet inwisselbaar voor een extra trekkershut. - Combinatie met max. 10 trekkershutten mogelijk op voormalig agrarisch erf. - Te combineren met een B&B.
Camperplaatsen	- Minimaal 4 en maximaal 25 plaatsen - Doorgroeien tot 35 plaatsen mogelijk	Beperkt: minimaal 2 en maximaal 15	Niet toegestaan	Ja, behalve in binnenstad Franeker	- Waterdoorlatende verharding. - Afstand tussen eenheden min. 3m. - Landschappelijk inpassingplan nodig. - Kwalitatieve basisvoorzieningen noodzakelijk. - Inwisselbaar voor kampeerplaats.
Groepsaccommodatie	Mogelijk bij (voormalig) agrarisch bedrijf of bijzondere locatie	Zeer beperkt	Beperkt, alleen maatwerk	Ja	- In of aansluitend op bestaande bebouwing of ter vervanging van bestaande bebouwing. - Niet binnen bebouwde kom (terughoudend) tenzij het een bijzondere locatie, gemengde bestemming of behoud van erfgoed betreft. - In buitengebied enkel mogelijk als het een bijzondere locatie, gemengde bestemming of behoud van erfgoed betreft. - Mogelijke geluidsoverlast en parkeerdruk zijn zwaarwegende factoren.
Recreatiewoningen buiten parken	Enkel bij bijzondere woningen, locaties of gebouwen.	Voorstelbaar voor bijzondere objecten	Maatwerk	Alleen maatwerk	- Geen woning uit woningvoorraad onttrekken. - Vergunning altijd tijdelijk. - Permanente bewoning niet toegestaan. - Altijd maatwerk. -
Vakantieparken / verblijfsrecreatie terreinen	- Maatwerk mogelijk voor uitbreiding bestaande parken; - Terughoudend t.o.v. ontwikkeling op nieuwe locaties.			Alleen maatwerk	- Beoordeling uitbreiding bestaande parken is altijd maatwerk. - Accommodaties worden alleen gebruikt voor recreatieve doeleinden. - In uitzonderingsgevallen kan gebruik worden gemaakt van art. 2.16 van de omgevingsverordening van de provincie Fryslân.
Hotel	Beperkt	Ruimte voor kleinschalige hotels binnen de dorpskernen	Ruimte voor kleinschalige hotels in binnenstad Franeker	Alleen maatwerk	- Geluidsoverlast en parkeerdruk zijn zwaarwegende factoren - Maatwerk in buitengebied mogelijk voor herbestemmen erfgoed, rijksmonumenten of unieke locaties.
Overige / toekomstige accommodaties	Beoordeling per initiatief	Beoordeling per initiatief	Beoordeling per initiatief	Ja	-

6. Slotbepalingen

6.1 Hardheidsclausule

Als het toepassen van bepaalde regels uit dit beleid – gezien de bedoeling ervan – tot een duidelijk onrechtvaardige situatie zou leiden, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om van die regels af te wijken.

6.2 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregels wordt aangehaald als “Beleidsregels Logiesaccommodaties gemeente Waadhoeke”.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders op 21 april 2026

N.A. van de Nadort, burgemeester

J.K. IJkema, secretaris