

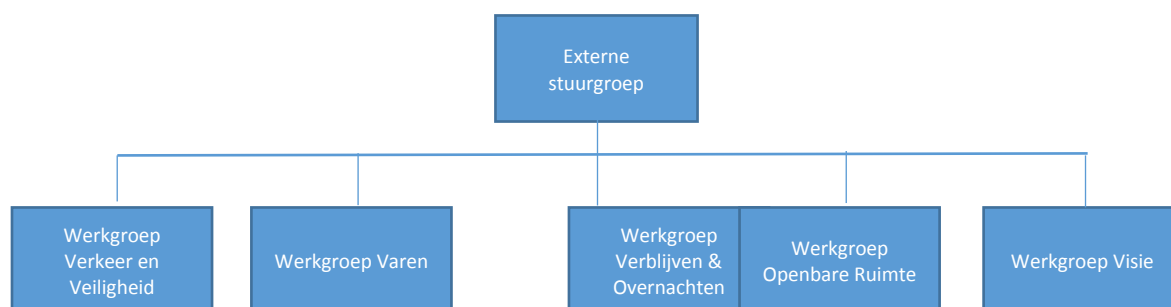
Werkgroep verblijven & overnachten in Giethoorn

Definitieve Concept eindadvies (versie 23-10-2019)

Werkgroepleden: Erik Maat (Giethoorn Onderneemt)
Roel Bijl (Giethoorn Onderneemt)
Mariska Kuipers (Giethoorn Onderneemt)
Bert Meijerink ('t Gieters Belang)
Marianne Treep ('t Gieters Belang)
Robert ter Maten (gemeente Steenwijkerland)
Paul van den Berg (gemeente Steenwijkerland)
Marga Hoven (gemeente Steenwijkerland)
Mirjam Meijerink (gemeente Steenwijkerland)

Inleiding

In juni 2017 is de gemeente Steenwijkerland gestart met de Gebiedsaanpak Giethoorn. De aanstelling van een omgevingsregisseur markeerde de start van deze aanpak. In een bestuurlijk overleg in oktober 2017 is met 't Gieters Belang en Giethoorn Onderneemt afgesproken om te starten met vier werkgroepen en om gezamenlijk een toekomstvisie voor Giethoorn op te stellen.



Eén van deze werkgroepen is de Werkgroep Verblijven & Overnachten die in november 2017 voor het eerst bijeen kwam. In eerste instantie is gefocust op korte termijn maatregelen (fase 1). In dit concept eindadvies van de werkgroep (fase 2) zullen we na een inventarisatie van de huidige situatie adviseren over toekomstig beleid ten aanzien van recreatief nachtverblijf in Giethoorn. In de Stuurgroep Giethoorn van 24 juni jl. is verzocht dit advies kort te sluiten met de werkgroep Visie alvorens dit aan te bieden aan de Stuurgroep Giethoorn.

Opdracht

Nadat de korte termijn maatregelen in gang zijn gezet heeft de Stuurgroep Giethoorn de Werkgroep Verblijven & Overnachten voor een tweede fase verzocht:

1. Een onderzoek te doen naar de huidige wet- en regelgeving in Giethoorn.
2. Een inventarisatie te maken van het huidige recreatief nachtverblijf in Giethoorn.
3. Te adviseren over hoe om te kunnen gaan met recreatief nachtverblijf in Giethoorn.

Ad 1. Huidige wet- en regelgeving in Giethoorn

In Giethoorn zijn er verschillende mogelijkheden om te overnachten. Overnachten wordt gezien als 'verblijfsrecreatie'. In het bestemmingsplan Giethoorn zijn regels opgenomen voor verschillende vormen van overnachten. Voor de chaletparken/stacaravanterreinen in Giethoorn is een apart bestemmingsplan gemaakt. Voor het opstellen van dit advies is gekeken naar de twee bestemmingsplannen die in Giethoorn gelden: het Bestemmingsplan Giethoorn en het Bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Giethoorn. Hierbij richten we ons, in het kader van dit advies, specifiek op het drukke lint van Giethoorn inclusief de Ds. T.O. Hylkemaweg. Doordat dit het meest karakteristieke gedeelte van Giethoorn is, trekt dit ook de meeste toeristen en wordt de toeristische druk hier het meeste ervaren.

Binnen de regels van de bestemmingsplannen in Giethoorn worden de volgende categorieën van verblijfsrecreatie onderscheiden:

1. Hotels/pensions
2. Appartementen
3. Recreatiewoningen
4. Groepsaccommodaties
5. Chaletparken/stacaravanterreinen
6. Campings/minicampings
7. Boerderijkamers
8. Bed & Breakfast

Bij bespreking van de diverse categorieën is duidelijk geworden dat het onderscheid tussen deze categorieën niet altijd helder is. Bovendien zijn de voorwaarden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning niet altijd even helder, wat het toetsen, ook voor de gemeente, ingewikkelder maakt.

Afzonderlijk hiervan speelt de kwestie van de verhuur van woningen zoals 'Airbnb', het gebruik van niet bewoonde woningen voor Bed & Breakfast ('spookwoningen') en het gebruik van woningen als recreatiewoning of tweede woning.

Als bijlage I treft u een notitie aan waarin de huidige wet- en regelgeving per categorie wordt beschreven.



Ad 2. Huidig recreatief nachtverblijf Giethoorn

Er was onduidelijkheid over het huidige aantal recreatieve nachtverblijven in Giethoorn. De gemeente heeft op basis van diverse voor de gemeente beschikbare bronnen, aangevuld met internetonderzoek, een inventarisatie gedaan voor de locaties in Giethoorn waar de toeristische druk hoog lijkt. Dit onderzoek is medio 2019 uitgevoerd. Op basis daarvan zijn de volgende straten meegenomen in dit onderzoek:

- Binnenpad
- Ds. T.O. Hylkemaweg
- Kerkweg
- Langesteeg
- Zuiderpad

Alle recreatieve nachtverblijven zijn daarbij geïnventariseerd. Het gaat daarbij dus niet alleen om recreatieve nachtverblijven die passen binnen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning hebben.

Door de wijze van onderzoek zullen de gegevens niet 100% juist en actueel zijn. Er zullen adressen in voorkomen die inmiddels niet meer voor recreatief nachtverblijf worden gebruikt. Er zullen ook adressen zijn die niet naar voren zijn gekomen in dit onderzoek. Het bestand is daarom ook niet geschikt voor publicatie. We gaan er van uit dat de gegevens voldoende beeld geven om advies op te baseren. De volgende recreatieve nachtverblijven zijn te vinden binnen het onderzochte gebied waarbij we uitgaan van gemiddeld 4 slaapplekken per chalet/recreatiewoning en 2 slaapplekken per hotelkamer:

	Recreatief nachtverblijf	Hotel slaapplekken	B&B slaapplekken	Recreatie- Woningen slaapplekken	Groeps- Accommodaties slaapplekken
1.	Binnenpad	0	72	100	24
2.	Ds.T.O. Hylkemaweg	40	2	43	0
3.	Kerkweg	28	4	4	0
4.	Langesteeg	0	0	36	30
5.	Zuiderpad	0	42	21	26

Als bijlage II treft u een kaartbeeld aan van de betreffende locaties waaruit de aanwezigheid van recreatief nachtverblijf blijkt.

	Campings/Chaletparken	Chalets slaapplekken (circa)	Plaatsen (circa)
1.	Park Kroondomein	140	
2.	Vakantiepark Giethoorn	228	
3.	Camping Smit's Paviljoen	152	
4.	Camping De Kragge	128	
5.	Waterpark Brederwiede	72	
6.	Resort Venetië	160	
7.	Camping De Stouwe	48	17
8.	Camping d' Hof	324	15
9.	Camping De Sloothaak	156	
10.	Camping 't Achterhuus		13

Ad 3. Advies recreatief nachtverblijf in Giethoorn

Nu we weten wat de bestaande wet- en regelgeving is en waar, hoe en in welke omvang het huidige recreatief nachtverblijf in het drukke lint en de Ds. T.O. Hylkemaweg in Giethoorn eruit ziet, kunnen we kijken hoe we hier in de toekomst mee om willen gaan.

Giethoorn is een toeristisch dorp. Inwoners en ondernemers zijn trots op hun dorp en willen dat ook graag delen met toeristen. Toerisme is belangrijk voor de lokale economie van de hele gemeente. Circa 14 % van de totale werkgelegenheid in de gehele gemeente hangt nauw samen met de toeristische sector (bron: LISA 2019). De afgelopen jaren is de toeristische druk op Giethoorn hoog, volgens velen té hoog. Voor een groot deel kan dit worden toegeschreven aan een sterke toename van het dagtoerisme maar ook het recreatief nachtverblijf neemt toe. Het aantal bedden in de (professionele) toeristische bedrijven is de afgelopen jaren nauwelijks toegenomen. Er zijn relatief veel Bed & Breakfasts in Giethoorn, maar op basis van onze inventarisatie oordelen we dat het totale aantal, in relatie tot het toeristisch dorp, meevalt. Onze indruk is dat de combinatie met verschillende andere

voorzieningen zoals horeca, souvenirwinkels etc. maakt dat op bepaalde locaties de druk (te) hoog is. We realiseren ons dat dit een subjectief oordeel is.

Op basis van bovenstaande adviseren wij het volgende:

1. Hoewel we van mening zijn dat het huidige aantal Bed & Breakfasts relatief meevalt adviseren we een toename van het aantal bedden in nieuwe Bed & Breakfasts te beperken. Op dit moment geldt als voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning een maximum van 10 slaappleaatsen. Dit wordt als (te) grootschalig ervaren in relatie tot de hoofdfunctie wonen. Wij adviseren om voor kleinschaliger Bed & Breakfasts te kiezen en bij nieuwe aanvragen het totaal aantal slaappleaatsen terug te brengen naar maximaal 4 slaappleaatsen per Bed & Breakfast. Dit zal dan in het bestemmingsplan aangepast moeten worden. Door het aantal slaappleaatsen te beperken tot 4 blijft een Bed & Breakfast ondergeschikt aan de hoofdfunctie Wonen en staat het totaal aantal gasten beter in verhouding tot het aantal bewoners van de woning.
2. Een andere voorwaarde om in aanmerking te komen voor een vergunning voor een Bed & Breakfast is dat in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Voor Bed & Breakfasts aan een deel van het Binnenpad geldt een uitzondering, aangezien hiervoor de mogelijkheden ontbreken. We stellen voor deze uitzondering in te trekken. Een nieuwe Bed & Breakfast aan het Binnenpad is dan alleen mogelijk wanneer parkeren niet in de openbare ruimte, maar op een andere wijze wordt geregeld. Wij laten het aan het inzicht van het college over hoe dit exact geregeld moet worden.
3. We adviseren daarnaast geen medewerking te verlenen aan het uitbreiden van bestaande gebouwen en het bouwen van extra bijgebouwen buiten de huidige mogelijkheden ten behoeve van een Bed & Breakfast. Wanneer op bovengenoemde en de overige voorwaarden (zie bijlage 1) consequent wordt getoetst, schatten we in dat van een toename van het aantal Bed & Breakfasts nauwelijks sprake zal zijn.

Binnen de werkgroep is uitgebreid gesproken over de wijze waarop om moet worden gegaan met Bed & Breakfasts in bijgebouwen. Het huidige gemeentelijk beleid gaat er vanuit dat “binnen de kernen” een Bed & Breakfast alleen toegestaan is in het hoofdgebouw. In Steenwijkerland is “buiten de kernen” een Bed & Breakfast in een bijgebouw wel toegestaan. Giethoorn Onderneemt en 't Gieters Belang zijn in onderling overleg tot het volgende standpunt gekomen over de mogelijkheid van een Bed & Breakfast in een bijgebouw.

Vastgesteld is dat er binnen de kern Giethoorn in een beperkt aantal gevallen een Bed & Breakfasts gevestigd is een bijgebouw.

Er is geen eenduidig landelijk beleid rond de vestiging van Bed & Breakfasts in bijgebouwen.

De VNG adviseert dat om overlast te voorkomen gekozen **kan** worden voor de beperking tot vestiging in alleen het hoofdgebouw.

De implementatie verschilt per gemeente. In meerdere toeristische gemeenten is deze beperking er niet.

Nu is vastgesteld dat:

1. het huidige aantal Bed & Breakfasts in Giethoorn (plangebied) meevalt, en tevens wordt ingeschat dat de groei nog relatief beperkt zal zijn.
2. vastgesteld is dat overlast door bewoners juist wordt ervaren door parkeeroverlast en rolkoffers naar Chaletparken en/of vermeende 2^e woningen/ leegstand/Airbnb die niet onder de definitie van Bed & Breakfast vallen
3. geadviseerd wordt bij nieuw verleende Bed & Breakfast vergunningen een lager aantal bedden toe te staan,
4. parkeeroverlast te beperken door de eis van het voorzien in eigen parkeerbehoefte,

5. het bijbouwen van (bij)gebouwen binnen het plangebied sowieso niet of nauwelijks mogelijk is,
6. we spreken over Bed & Breakfast hetgeen betekent dat het altijd een kleine nevenactiviteit is van een aanwezige hoofdbewoner op eigen grond/kavel hetgeen sowieso een dempende werking op eventuele overlast heeft. De stimulatie van kleinschalig ondernemerschap zorgt voor een spin-off naar andere ondernemers en verhoogt welvaart voor bewoners en ondernemers zonder dat dit, in relatie tot de kleinschaligheid, tot extra overlast leidt.

En daarnaast:

7. Bed & Breakfastverblijvers meerdaagse toeristen zijn welke daarmee eten/drinken in aanwezige horeca en besteden bij andere ondernemers;
8. Bed & Breakfastverblijvers doorgaans passen bij het profiel van de in de regiovisie Weerribben en Wieden geselecteerde doelgroep (Inzichtzoeker, Verbindingszoekers).

Giethoorn onderneemt en 't Gieters Belang geven de werkgroep Visie de aanbeveling de beperking op Bed & Breakfasts in bestaande bijgebouwen in te trekken.

Hiermee wordt op dit punt een einde gemaakt aan eventuele onduidelijke status van reeds aanwezige voorzieningen die niet (meer) passen bij vernieuwde regelingen en beleid, en ontstaat een duidelijke juridische situatie die eenvoudiger handhaafbaar is voor zowel bestaande als ook nieuwe gevallen.

Het spreekt voor zich dat nieuwe en bestaande gevallen/gebouwen in alle gevallen wel aan eisen van brandveiligheid en andere bouwkundige eisen dienen te voldoen.

4. Een aantal Bed & Breakfasts en een enkele woning in Giethoorn wordt aangeboden voor recreatief nachtverblijf op websites als Airbnb. Op enkele woningen na betreft het hier over het algemeen de bestaande Bed & Breakfasts, recreatiewoningen en hotels in Giethoorn. De locaties maken onderdeel uit van de geïnventariseerde toeristische nachtverblijven. Dit neemt niet weg dat we geen problemen zien in incidentele verhuur voor een paar weken, maar dat we wel problemen hebben met structurele verhuur voor recreatief nachtverblijf van (delen van) woningen. We realiseren ons dat handhaving en regelgeving lastig is en adviseren de ontwikkelingen van (o.a.) de gemeente Amsterdam te volgen en te bekijken of dit een basis geven voor toekomstige regelgeving en handhaving in Steenwijkerland.
5. Veel in het nieuws zijn geweest de zogenaamde spookwoningen in Giethoorn. In bijlage I wordt dit nader beschreven. Dergelijke woningen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie terwijl ze als woning zijn bestemd. Buiten het seizoen worden deze woningen niet gebruikt zodat dit ten koste gaat van de leefbaarheid van de woonomgeving. Dit vinden we onwenselijk. Voor zover bekend zijn er in Giethoorn niet of nauwelijks spookwoningen. Bij de gevallen die er geweest zijn heeft de gemeente handhavend opgetreden. Ook in mogelijke nieuwe gevallen moet dit gebeuren.
6. Geadviseerd wordt het aantal reguliere campings/chaletparken niet verder uit te breiden bovenop de reeds bestemde terreinen. We hebben algemeen beleid ten aanzien van minicampings. Deze regeling voldoet en wanneer consequent aan de voorwaarden wordt getoetst zal dit niet leiden tot (veel) extra druk op Giethoorn.
7. Binnen het afgebakende gebied zien we geen mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal hotels en nieuwe uitbreidingen van bestaande hotels, buiten de mogelijkheden die het bestemmingsplan nu al biedt. Voor toevoeging van grootschalige hotels is in de kern van Giethoorn geen ruimte.

8. Geconstateerd is dat de regels in het huidige bestemmingsplan niet altijd helder en duidelijk zijn. We stellen voor bij herziening van het bestemmingsplan te bekijken of dit vereenvoudigd kan worden waardoor het voor een ieder goed te begrijpen is.

BIJLAGE I

Verblijven en overnachten in Giethoorn-huidige regelgeving

In Giethoorn zijn er verschillende mogelijkheden om te overnachten. Overnachten wordt gezien als 'verblijfsrecreatie'. In het bestemmingsplan Giethoorn zijn regels opgenomen voor verschillende vormen van overnachten. Voor de chaletparken/stacaravanterreinen in Giethoorn is een apart bestemmingsplan gemaakt. Voor het opstellen van deze notitie is gekeken naar de twee bestemmingsplannen die in Giethoorn gelden: het Bestemmingsplan Giethoorn en het Bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Giethoorn.

Binnen de regels van de bestemmingsplannen in Giethoorn worden de volgende categorieën van verblijfsrecreatie onderscheiden:

1. Hotels/pensions
2. Appartementen
3. Recreatiewoningen
4. Groepsaccommodaties
5. Chaletparken/stacaravanterreinen
6. Campings/minicampings
7. Boerderijkamers
8. Bed & Breakfast

Afzonderlijk hiervan speelt de kwestie van de verhuur van woningen in het kader van 'Airbnb', het gebruik van niet bewoonde woningen voor Bed & Breakfast ('spookwoningen') en het gebruik van woningen als recreatiewoning of tweede woning.

Conclusie/samenvatting

Binnen de bestemmingsplannen die gelden voor Giethoorn zijn een paar verblijfsrecreatiemogelijkheden expliciet geregeld in het bestemmingsplan ('bij recht toegestaan'). Dit kan zijn door een op maat geschreven bestemming of een aanduiding op de bestemmingsplankaart. Dit geldt bijvoorbeeld bij de chaletparken en hotels.

Voor andere vormen van verblijfsrecreatie geldt dat ze niet zonder meer mogen. Deze vormen van verblijfsrecreatie worden binnen de geldende bestemmingen benoemd of gezien als 'strijdig gebruik'. In de bestemmingsplanregels is dan wel een mogelijkheid opgenomen om, wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, toch medewerking te verlenen ('binnenplanse afwijking'). Dit geldt bijvoorbeeld voor een Bed & Breakfast in de woning, een groepsaccommodatie en boerderijkamers.

Past een initiatief op gebied van verblijfsrecreatie niet binnen de regels van het bestemmingsplan en kan er binnenplans niet afgeweken worden, dan kan de gemeente onderzoeken of er via een andere ruimtelijke procedure medewerking kan worden verleend. Dit gaat dan om individueel maatwerk, waarbij een afweging moet worden gemaakt tussen alle relevante belangen en ook meer rekening kan worden met de belangen van de omgeving.

'Airbnb'*, 'spookwoningen' en gebruik van woningen als recreatie- of tweede woning zijn vormen van gebruik die niet in het bestemmingsplan geregeld zijn. De beantwoording van de vraag of deze vormen van verblijfsrecreatie wel of niet toegestaan vloeit voort uit de interpretatie van de bestemmingsregels die er wel zijn. 'Airbnb' en 'spookwoningen' zijn dan vormen van gebruik die op grond van de bestemmingsplanregels niet toegestaan zijn. Dit geldt ook voor het gebruik van

‘normale’ woningen als recreatiewoningen. Voor tweede woningen ligt dit anders. In het bestemmingsplan is het gebruik als tweede woning niet expliciet verboden. Doordat er geen planologische regeling is en het verbod als zodanig niet uit de regels van het bestemmingsplan blijkt, is het onduidelijk of gebruik als tweede woning wel of niet mag binnen het bestemmingsplan Giethoorn.

* Verhuur van privéaccommodaties, via Airbnb of daarmee vergelijkbare websites. Voor de eenduidigheid worden in deze notitie al deze vormen van verhuur aangeduid als ‘Airbnb’.

Vormen van verblijfsrecreatie in Giethoorn

Hieronder worden alle in de bestemmingsplannen voor Giethoorn voorkomende vormen van verblijfsrecreatie uitgewerkt. Dit geldt ook voor de in de praktijk voorkomende vormen van verblijfsrecreatie die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

1. Hotels/pensions

Een hotel/pension wordt in het bestemmingsplan gekwalificeerd als een inrichting die is gericht op het verstrekken van recreatief nachtverblijf met de daarbij behorende voorzieningen. In het bestemmingsplan Giethoorn worden hotels en pensions gekwalificeerd als Horeca-categorie 4. Hotels/pensions zijn alleen toegestaan op de plaatsen waar dit in het bestemmingsplan expliciet is geregeld, namelijk in de bestemmingen Centrum en Horeca waar dit op de bestemmingsplankaart is aangegeven met de aanduiding ‘horeca tot met categorie 4’.

2. Appartementen

Volgens de definitie in het bestemmingsplan wordt onder een appartement verstaan: een recreatief nachtverblijf in een (deel van een) gebouw of bijgebouw waarbij een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct van het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

Appartementen zijn omschreven als boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde recreatieve nachtverblijven in één gebouw of deel van een gebouw waarbij per recreatief nachtverblijf een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

Appartementen kunnen op grond van het bestemmingsplan binnen verschillende bestemmingen worden gerealiseerd, maar alleen op plaatsen waar dit op de bestemmingsplankaart is aangegeven met de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-appartementen’. (Deze aanduiding wordt genoemd in de bestemmingen Horeca, Recreatie, Recreatie-Verblijfsrecreatie en Wonen-1).

3. Recreatiewoningen

Volgens de definitie in het bestemmingsplan wordt onder een recreatiewoning verstaan: een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief gebruik en waarvan de gebruikers elders hun woonverblijf hebben.

Recreatiewoningen kunnen op grond van het bestemmingsplan binnen verschillende bestemmingen worden gerealiseerd, maar alleen op plaatsen waar dit op de bestemmingsplankaart is aangegeven met de aanduiding ‘recreatiewoning’. (Deze aanduiding wordt genoemd in de bestemmingen Bos en Recreatie-Verblijfsrecreatie).

4. Groepsaccommodaties

Volgens de definitie van het bestemmingsplan wordt onder een groepsaccommodatie verstaan: een gebouw dat periodiek dient voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers.

Een groepsaccommodatie is geen activiteit die binnen het bestemmingsplan zonder meer ('bij recht') is toegestaan. Om een groepsaccommodatie te kunnen realiseren is altijd een afwijking van het bestemmingsplan nodig.

Binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf en de bestemming Bedrijf-Rielandbeheer kan met de toepassing van binnenplanse afwijkingsprocedure een groepsaccommodatie als nevenactiviteit mogelijk gemaakt worden. Naast het agrarische bedrijf mag dan een groepsaccommodatie worden geëxploiteerd. Deze afwijkingsbevoegdheid kan toegepast worden voor groepsaccommodaties die tot maximaal 35% van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (boerderij met schuren) betreffen en maximaal 30 slaapplekken hebben.

(Wijzigingsmogelijkheid in de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf waarbij de agrarische bestemming kan worden gewijzigd in Recreatie en/of Recreatie-Verblijfsrecreatie om bijvoorbeeld een groepsaccommodatie). In dat geval telt niet de beperking van maximaal 35% en 30 slaapplekken).

5. Chaletparken/stacaravanterreinen

Voor de chaletparken/stacaravanterreinen in Giethoorn is een apart bestemmingsplan opgesteld: Verblijfsrecreatieterreinen Giethoorn.

In dit bestemmingsplan is in 4 bestemmingen voor de verschillende chaletparken en stacaravanterreinen geregeld dat verblijfsrecreatie in gebouwen voor recreatief nachtverblijf en/of kampeermiddelen is toegestaan. Voor deze vormen van verblijfsrecreatie zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen binnen de bestemming.

6. Campings/kampeerterreinen/minicampings

Volgens de definitie van het bestemmingsplan wordt onder een kampeertrein verstaan: terrein of plaats waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Een kampeermiddel is dan een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, campers of huifkar.

Binnen enkele bestemmingen is een kampeertrein mogelijk, maar alleen op plaatsen waar dit op de bestemmingsplankaart is aangegeven met de aanduiding 'kampeertrein'. (Deze aanduiding wordt genoemd in de bestemmingen Recreatie-Jachthaven en Recreatie-Verblijfsrecreatie).

Naast deze reguliere kampeerterreinen kent het bestemmingsplan Giethoorn ook een mogelijkheid om door middel van een binnenplanse afwijking een minicamping toe te staan. Maximaal 15

kampeerplaatsen en alleen in de periode van 15 maart tot 1 november van elk kalenderjaar. Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zit alleen in de Agrarische bestemmingen (Agrarisch, Agrarisch bedrijf, Agrarisch met Waarden) en de bestemming Bedrijf-Rielandbeheer.

7. Boerderijkamers

Volgens de definitie van het bestemmingsplan wordt onder een boerderijkamer verstaan: appartement in een daarvoor ingericht bedrijfsgebouw op een agrarisch bedrijf, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf en de bestemming Bedrijf-Rielandbeheer kunnen met de toepassing van binnenplanse afwijkingsprocedure boerderijkamers als nevenactiviteit mogelijk

gemaakt worden. Naast het (agrarische) bedrijf mogen dan boerderijkamers worden geëxploiteerd. Deze afwijkingsbevoegdheid kan toegepast worden voor

boerderijkamers die tot maximaal 35% van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (boerderij met schuren) betreffen en maximaal 15 slaappleatsen hebben.

8. Bed & Breakfast

Volgens de definitie van het bestemmingsplan wordt onder een Bed&Breakfast verstaan: het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woongebouwen gericht op kortdurend verblijf, niet zijnde de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf. Hieronder wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. Een Bed&Breakfast komt in het bestemmingsplan Giethoorn in verschillende vormen voor. Die worden hieronder uitgewerkt.

Bed&Breakfast bij recht

Binnen de bestemming Horeca is een Bed&Breakfast bij recht toegestaan, maar alleen op plaatsen waar dit op de bestemmingsplankaart is aangegeven met de aanduiding 'bed-breakfast'.

Bed&Breakfast als nevenactiviteit

Binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf en de bestemming Bedrijf-Rielandbeheer kan met de toepassing van binnenplanse afwijkingsprocedure een Bed&Breakfast als nevenactiviteit mogelijk gemaakt worden. Naast het (agrarische) bedrijf mag dan een Bed&Breakfast worden geëxploiteerd. Deze afwijkingsbevoegdheid kan toegepast worden voor een Bed&Breakfast met maximaal 10 slaappleatsen. In dit geval mag de Bed&Breakfast wel in een bijgebouw.

Binnenplanse afwijking voor een Bed&Breakfast

Bij de bestemmingen die betrekking hebben op het wonen (Wonen-1 en Wonen-2) is het mogelijk om met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een Bed&Breakfast in de woning toe te staan. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt niet voor het realiseren van een Bed&Breakfast in een schuur of een andere bijgebouw op het erf bij de woning. Omdat deze afwijkingsbevoegdheid is gekoppeld aan de bestemming 'Wonen' is een Bed&Breakfast niet alleen qua oppervlakte ondergeschikt aan de woonfunctie, maar daar ook functioneel mee verbonden. Er moet altijd een koppeling zijn tussen wonen en de exploitatie van de Bed&Breakfast. Er worden in het bestemmingsplan verder geen eisen gesteld aan de faciliteiten die in de Bed&Breakfast aanwezig (mogen) zijn.

Om deze afwijking te kunnen verlenen moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden die in het bestemmingsplan worden genoemd.

Een uitwerking/toelichting van deze voorwaarden die is besproken tijdens de werkgroepbijeenkomst is in deze notitie cursief in de tekst van de voorwaarden opgenomen/aan de tekst van de voorwaarden toegevoegd.

Een binnenplanse afwijking voor een Bed&Breakfast kan worden afgegeven wanneer wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- maximaal 10 slaappleatsen per bouwperceel (*per woning*) worden toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
- slaappleatsen in het hoofdgebouw (de woning), **dus niet in de schuur op het erf (bijgebouw)**;
- maximaal 35% van het vloeroppervlak (*oppervlakte van begane grond en de verdiepingen van de woning samen en de begane grond van de bijgebouwen*) van de woning (hoofdgebouw) mag voor bed- en breakfastactiviteiten worden gebruikt;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- omliggende functies niet worden gehinderd.

Afwijkende praktijksituaties

Afzonderlijk hiervan spelen de kwesties van de verhuur van woningen in het kader van Airbnb, het gebruik van niet bewoonde woningen voor Bed & Breakfast ('spookwoningen') en het gebruik van woningen als recreatie- of tweede woning.

'Airbnb'

Een recente(re) ontwikkeling is de verhuur van privéaccommodaties, veelal met een woonbestemming, via Airbnb of daarmee vergelijkbare websites. Voor de eenduidigheid worden in deze notitie al deze vormen van verhuur aangeduid als 'Airbnb'. In de verhuur via 'Airbnb' zijn grofweg twee categorieën te onderscheiden, te weten verhuur van één of enkele kamers en verhuur van de gehele woning.

Wanneer je (stelselmatig) één of meerdere kamers of je hele woning verhuurt, dan is er geen sprake meer van uitsluitend woondoeleinden. Bij verhuur van een of meerdere kamers neigt het gebruik meer naar een Bed & Breakfast, waarvoor in een woonbestemming over het algemeen een binnenplanse afwijking nodig is, zie hierboven. Verhuur van de gehele woning is qua ruimtelijke impact zelfs meer te vergelijken met een recreatiewoning.

In beide gevallen is er sprake van bedrijfsmatig recreatief (mede)gebruik en dat is niet toegestaan in de woonbestemming. Verhuur via 'Airbnb' is derhalve planologisch strijdig, tenzij er sprake is van verhuur van enkele kamers waarvoor een binnenplanse afwijking is verleend voor een B&B, én aan de hierboven genoemde voorwaarden voor een B&B wordt voldaan. De ervaring is dat daarvan meestal geen sprake is.

'Spookwoningen'

Deze vorm van het faciliteren van verblijfsrecreatie is niet toegestaan.

Uitgangspunt voor een Bed&Breakfast is dat iemand gasten in zijn woning ontvangt die daar (tegen een vergoeding) recreatief kunnen overnachten. De formule van de Bed&Breakfast in de loop van de jaren is gemoderniseerd. Vroeger verhuurden de exploitanten van een Bed&Breakfast een niet gebruikte slaapkamer in hun woning en maakten de gasten gebruik van de (sanitaire) voorzieningen van de bewoners zelf. Omdat de gasten steeds hogere eisen stellen, is tegenwoordig vooral sprake van kamers met eigen (sanitaire) voorzieningen, maar nog steeds binnen de woning. De formule waarbij de bewoners van een woning een deel van hun woning beschikbaar stellen voor recreatief nachtverblijf van gasten is nog steeds onverkort van kracht. Juist dat aspect onderscheidt een Bed&Breakfast van een commercieel bedrijf als een hotel of een pension.

Voor een Bed&Breakfast geldt dus (nog steeds) dat deze niet alleen qua oppervlakte ondergeschikt is aan woonfunctie, maar daarmee ook functioneel verbonden is. De koppeling tussen de bestemming

Wonen(1 en 2) en de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een Bed&Breakfast, in samenhang met de systematiek van het bestemmingsplan onderstrepen dit uitgangspunt.

De afwijkmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan zo geformuleerd dat het mogelijk gemaakt wordt dat bewoners van een woning in hun eigen woning op een kleinschalige manier nevenactiviteiten kunnen ontplooiën die passen bij de hoofdbestemming Wonen. Deze regeling maakt mogelijk dat de bewoners van een woning, ondergeschikt aan de woonfunctie en onder strikte voorwaarden, een Bed&Breakfast kunnen realiseren en exploiteren in hun eigen woning.

Een Bed&Breakfast mag niet zelfstandig in bedrijfsmatige zin worden geëxploiteerd. De begripsbepaling van een Bed&Breakfast geeft daarom ook expliciet aan dat het hierbij niet mag gaan om de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf. Het gaat dus niet om een zuiver bedrijfsmatige en commerciële activiteit, maar één die door en met de inzet en de betrokkenheid van de bewoners van de woning wordt uitgevoerd. Dit betekent ook dat de Bed&Breakfast niet kan worden uitgeoefend door een ander dan de bewoner(s) van de woning. Wanneer dat gebeurt is er sprake van een volledig bedrijfsmatige vorm van verblijfsrecreatie. Het mag bij een Bed&Breakfast dan ook niet gaan zelfstandig bedrijfsmatig verstrekken van logiesmogelijkheid, omdat dit niet past binnen de definitie van een Bed&Breakfast.

Wanneer een woning in eigendom is bij een (aantal) zakelijke partij(en) die de woning gebruiken voor het verstrekken van logies en ontbijt, is er in ieder geval geen sprake van een Bed&Breakfast. Er is dan sprake van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Er is immers geen relatie met het bewonen van een woning. Hierdoor moet het gebruik worden aangemerkt als het bedrijfsmatig exploiteren van een hotel of pension.

Dit geldt ook wanneer een deel van de woning wordt verhuurd voor bewoning en het andere gedeelte wordt gebruikt voor Bed&Breakfast, maar de Bed&Breakfast niet wordt gerund door de bewoner(s) van de woning. Wanneer de woning wel wordt bewoond (door bijvoorbeeld een huurder) en in hetzelfde pand een Bed&Breakfast wordt geëxploiteerd door een ander dan de bewoner, is sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige recreatieve bedrijfsfunctie omdat er geen relatie bestaat tussen de bewoner(s) en Bed&Breakfast.

Woningen als recreatiewoning of tweede woning

Het verhuren van een reguliere woning als recreatiewoning is vergelijkbaar met de verhuur van een (gehele) woning via 'Airbnb'. De verhuur van een woning als recreatiewoning is strijdig met een woonbestemming. Er is bij (verblijfs)recreatie immers geen sprake van gebruik als hoofdverblijf.

Op de vraag in hoeverre gebruik van een woning als tweede woning is toegestaan kan geen eenduidig antwoord gegeven worden. De bestemmingsomschrijving van Wonen-1, Wonen-2 en Centrum staat wonen toe. Dit is niet beperkt tot permanente bewoning. De definitie van het begrip "woning" schrijft huisvesting van één afzonderlijk huishouden voor, maar ook niet per sé permanente huisvesting. Gebruik als tweede woning is daarmee niet uitgesloten.

Er zijn gemeenten die gebruik als tweede woning (expliciet) uitsluiten. Op grond van jurisprudentie is dat toegestaan, indien dit wenselijk is om ruimtelijke redenen, bijvoorbeeld om veiligheidsredenen en/of bevordering van sociale voorzieningen.

Er zijn ook gemeenten die juist het spiegelbeeld hanteren, waarbij zij een specifieke aanduiding gebruiken waarmee woning die in gebruik zijn als tweede woning expliciet worden bestemd.

In onze huidige regelgeving maken wij echter geen gebruik van dergelijke expliciete verboden of aanduidingen. Wij hebben weliswaar verblijfsrecreatie- en recreatief nachtverblijf gerelateerde aanduidingen en strijdig gebruik opgenomen in bovengenoemde bestemmingen, maar omdat een

tweede woning niet per definitie wordt gebruikt voor recreatief gebruik is dit niet “waterdicht” geregeld. Om dezelfde reden kan eveneens niet steekhoudend worden beargumenteerd dat gebruik als tweede woning per sé onder een (verblijfs)recreatiebestemming dient te vallen. Kortom, het is nog onduidelijk wanneer gebruik als tweede woning in Giethoorn planologisch is toegestaan.

BIJLAGE II

De nieuwste versie volgt nog.