

## Notitie milieuzonering, recreatieappartementen

### De mogelijke hinder van (recreatie)appartementen ten opzichte van omliggende woningen

Tussen recreatieve bewoning van appartementen en permanente bewoning bestaat slechts een nuanceverschil in gebruik. Bij recreatieve bewoning is sprake van een bepaalde bezettingsgraad. Recreatieve woningen worden niet permanent gebruikt. De gebruiksdruk varieert per toeristisch gebied, per type recreatievoorziening, per seizoen en wijze van exploitatie, maar zal lager liggen dan bij permanente bewoning<sup>1</sup>.

In dit geval betreft het recreatieappartementen die afzonderlijk van elkaar worden gebruikt. De appartementen zijn, net als 'gewone' woningen volledig zelfvoorzienend. Qua opzet als zelfstandige wooneenheid in een gebouw, zijn de recreatieappartementen vergelijkbaar met permanent bewoonde appartementen. Qua bezetting zullen zij echter minder frequent worden gebruikt dan een permanent bewoond appartement en is de gebruiksdruk gezien over het gehele jaar beperkter.

Tijdens de commissievergadering is door een inspreker de vergelijking gemaakt met richtafstanden die gelden voor kampeerterreinen. Een appartementengebouw is echter geen kampeerterrein en zodoende gelden de richtafstanden voor kampeerterreinen niet voor een appartementengebouw.

Op een kampeerterrein wordt buiten gerecreëerd en in een appartement binnen. In het algemeen zullen bij een kampeerterrein ook centrale voorzieningen aanwezig zijn met tenminste sanitaire voorzieningen en in de meeste gevallen een beheerderspost, kantine, restaurant, winkeltje of dergelijke voorzieningen.

De appartementen in het appartementengebouw zullen niet commercieel worden benut, maar afzonderlijk, individueel, recreatief worden bewoond en verhuurd. Deze categorie wordt in de VNG brochure niet benoemd omdat deze functie ten eerste niet de vestiging van een bedrijf betreft (waarvoor de brochure bedoeld is, 'bedrijven en milieuzonering') en ten tweede uit het oogpunt van milieuhinder een recreatieappartement niet wezenlijk afwijkt van de functie wonen die in algemene zin acceptabel wordt gevonden; wonen mag grenzen aan wonen. Beknopt weergegeven is de reactie op de zienswijze dan ook:

1. Het project B&Y terrein is geen kampeerterrein (ook geen recreatiewoningenterrein) en beleidsregels die voor campings gelden, gelden niet voor een appartementengebouw.
2. Het appartementengebouw krijgt de specifieke bestemming Recreatie – Appartementengebouw. Dat is een wezenlijk andere bestemming dan de bestemming Recreatie-2 (recreatiewoningenterrein) waarnaar wordt verwezen in de inspraakreactie.
3. De verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State baat de indiener van de inspraakreactie niet. Het feit dat voor het kampeerterrein Camping Veldzicht een richtafstand van 30 meter naar nabij gelegen woningpercelen mocht (moest) worden aangehouden, heeft geen precedentwerking voor niet kampeerterreinen.

BügelHajema Adviseurs, 13 september 2017

---

<sup>1</sup> Onderzoek van het CBS in de periode 2013-2014 voor huisjesterreinen in Nederland geeft een bezettingsgraad van 31,1 %. Onderzoek naar de bezettingsgraad van hotels en pensions in Nederland uit 1999 geeft een bezettingsgraad van 47% voor de Waddeneilanden. Gegevens voor particuliere recreatieappartementen zijn niet voor handen.