

01

Ontwikkeldkader logiesaccommodaties

Tytsjerksteradiel en
Achtkarspelen

gemeente

tytsjerksteradiel



achtkarspelen
GEMEENTE

CONCEPT

Inhoud

Hoofdstuk 1. Ontwikkelkader logiesaccommodaties	1
1.1 Een uitnodigend ontwikkelkader voor logiesaccommodaties	3
1.2 Opzet ontwikkelkader	4
1.3 Het ontwikkelkader op hoofdlijnen	5
1.4 Ontwerp-omgevingsverordening Provincie Fryslân	6
1.5 Gemeentelijk ontwikkelkader reguliere logiesaccommodaties	8
1.6 Mogelijkheden voor maatwerk	11
1.7 Begripsbepalingen	12

1.1 Een uitnodigend ontwikkelkader voor logiesaccommodaties

Gemeenten willen ruimte bieden

De gemeenten Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen willen ruimte bieden aan nieuwe logiesaccommodaties. Het is de regionale ambitie om de overnachtingen tussen 2020 en 2030 met 50% te laten groeien. Om dit te realiseren zijn er meer logiesaccommodaties nodig en meer accommodaties die jaarrond beschikbaar zijn. Daarom hanteren de gemeenten een 'ja, mits'-houding ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen en uitbreidings- en herontwikkelwensen van logiesaccommodaties. Ja, mits initiatieven meerwaarde hebben voor de samenleving. Daarom is dit ontwikkelkader zo van belang.

Ja, mits

De gemeenten staan open voor innovatieve ideeën en kijken vanuit recreatie en toerisme op een positieve manier naar vernieuwende logiesplannen. Als het plan niet past verkennen we of maatwerk toegepast kan worden, bijv. door het bieden van experimenteerruimte. Ook stimuleren we het gebruik van instrumenten uit het Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties (o.a. Nije Logies en Kwaliteitsteam) om van goede logiesplannen geweldige plannen te maken. Hiervoor is de komende 2,5 jaar financiering beschikbaar vanuit de Provincie.

Gemeenten willen duidelijkheid bieden

De gemeenten willen initiatiefnemers zo min mogelijk beperkingen opleggen, zodat de sector kan floreren. Tegelijk geldt dat niet alle plannen kunnen worden toegestaan. Daarom hanteren de gemeenten dit uitnodigende ontwikkelkader, om duidelijkheid te scheppen voor initiatiefnemers en voor de gemeente zelf.

De gemeente daagt met dit kader initiatiefnemers uit om kwalitatief goede, innovatieve en duurzame initiatieven te bedenken en zo bij te dragen aan slimme groei van toerisme. Zo komen alleen de 'juiste' initiatieven in aanmerking voor een bestemmingsplan(wijziging)/omgevingsvergunning. Dit bevordert de vitaliteit van de gehele logiessector in de gemeente. Dit uitnodigende ontwikkelkader voor logiesaccommodaties geeft aan waaraan nieuwe en uitbreidingsplannen waarbij bestemmingsplanwijziging aan de orde is, moeten voldoen.

1.2 Opzet ontwikkelkader

Regulier, kleinschalig en ruimte voor maatwerk

Het ontwikkelkader is opgesplitst in een kader voor regulier logiesaanbod en voor kleinschalig aanbod omdat de aard, impact en schaal tussen beide sterk uiteenloopt. In de Provinciale (ontwerp-) omgevingsverordening (2021) wordt dit onderscheid aangeduid als recreatieve voorzieningen en kleinschalige recreatieve voorzieningen. Daarnaast zou er altijd ruimte moeten zijn voor enige vorm van maatwerk. Soms zijn er bijzondere, innovatieve en duurzame initiatieven die niet in een hokje te vatten zijn.

Kader is afgestemd op bestaand beleid

Het ontwikkelkader is geen beleidsstuk. Wel is het afgestemd op gemeentelijk beleid (o.a. de recent vastgestelde duurzaamheidsagenda en de aanpak van economische zaken (beleid nog in ontwikkeling)) zodat het kader helpt bij de uitvoering van gemeentelijke ambities. In het economische en duurzaamheidsbeleid verleiden de gemeenten ondernemers om in alle bedrijfsprocessen om duurzame keuzes te maken. Het economische beleidsplan sluit aan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeenten. In het duurzaamheidsbeleid worden ondernemers gestimuleerd om te investeren in duurzame processen en gebouwen en in het beperken van afvalstoffen.

De gemeenten zijn lid van Circulair Fryslân. Vanuit dit platform is de ambitie om van de provincie de meest circulaire regio van Nederland in 2025 te maken en een voorbeeld te zijn voor de volgende generatie. Om die reden zijn de economische en duurzaamheidscomponenten prominent onderdeel van het ontwikkelkader van logiesaccommodaties. Ook is het ontwikkelkader in overeenstemming met de (ontwerp-) omgevingsverordening van de Provincie.

1.3 Het ontwikkelkader op hoofdlijnen

Het ontwikkelkader logiesaccommodaties ziet er in hoofdlijnen als volgt uit.

Provinciale uitgangspunten (ontwerp-)omgevingsverordening voor kleinschalige en reguliere logiesaccommodaties

De belangrijkste uitgangspunten die de Provinciale omgevingsverordening aanreikt voor kleinschalige en reguliere logiesaccommodaties staan weergegeven in de artikelen 2.14 t/m 2.16 van de conceptverordening. Deze artikelen staan hier weergegeven in paragraaf 1.4. Als de verordening wijzigt, dan volgen de gemeenten deze wijzigingen.

Uitnodigende gemeenten

Aanvullend op deze Provinciale uitgangspunten nodigen de gemeenten Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen logiesondernemers uit om met innovatieve logies-plannen te komen. De gemeenten hanteren vanuit recreatie- en toerismebeleid bij de planafweging de volgende vier kaders:

1. Regioversterkend

Het initiatief versterkt de kenmerken en identiteit van de regio waarin zij ligt en kent een goede landschappelijke inpassing.

2. Stuwende economische functie

Het initiatief is economisch haalbaar en heeft een langjarige focus op toeristisch-recreatieve exploitatie.

3. Circulair

Het initiatief sluit aan bij de duurzaamheidsagenda van de gemeenten. Logiesinitiatieven dragen bij aan de natuurlijke omgeving en samenleving.

4. Maatschappelijke en economische meerwaarde

Het initiatief heeft meerwaarde (en levert een plus op) als het maatschappelijke kansen benut.

Voor de logiesaccommodaties staan deze kaders nader toegelicht in paragraaf 1.5.

1.4 Ontwerp-omgevingsverordening Provincie Fryslân

Samenvattend reikt de ontwerp-omgevingsverordening van de Provincie Fryslân (2021) voor nieuwvestiging en uitbreiding van logiesaccommodaties de volgende uitgangspunten aan.

Op het moment van opstellen van dit ontwikkelkader, ligt deze ontwerp-omgevingsverordening nog ter inzage. Op grond van ingediende zienswijzen kan de verordening nog wijzigen.

Afdeling 2.6 Recreatie en toerisme

Artikel 2.14 Kleinschalige recreatieve voorzieningen

1. In een omgevingsplan kunnen buiten bestaand stedelijk gebied de volgende kleinschalige recreatieve voorzieningen worden toegestaan:

- a. een kleinschalig kampeerterrein van maximaal 25 standplaatsen of een kleinschalige jachthaven met maximaal 25 ligplaatsen, op of in aansluiting op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf, woning, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening;
- b. logies, recreatiewoningen, groepsaccommodaties in bestaande bebouwing of ter vervanging van bestaande bebouwing op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf, woning, bedrijf, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening;
- c. groepsaccommodaties op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf, aansluitend op bestaande bebouwing;

d. maximaal 10 trekkershutten op of in aansluiting op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf, aansluitend op bestaande bebouwing;

e. dagrecreatieve inrichtingen tot een maximale oppervlakte van 1 ha op of in aansluiting op het erf van een agrarisch bedrijf, woning, bedrijf, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening, waarbij alleen ondergeschikte nieuwbouw ten behoeve van de voorziening is toegestaan;

2. In afwijking van het eerste lid, onder b kan in een omgevingsplan enige aanvullende bebouwing worden toegestaan, wanneer deze ondergeschikt is aan de bestaande bebouwing.

Artikel 2.15 Recreatieve voorzieningen

1. In een omgevingsplan kan aanpassing of uitbreiding van een bestaande of een nieuwe recreatieve voorziening worden toegestaan, waarbij:

- a. een nieuwe recreatieve voorziening aansluit aan het bestaand stedelijk gebied van een kern, of aansluit bij een bestaande recreatieve voorziening buiten het bestaand stedelijk gebied;
- b. de ontwikkeling wat betreft aard en schaal passend is bij de kern of de recreatieve voorziening;

c. een positieve bijdrage wordt geleverd aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen.

2. De kleinschalige recreatieve voorzieningen benoemd in artikel 2.14 kunnen niet worden aangemerkt als bestaande recreatieve voorziening als bedoeld in artikel 2.15.

Artikel 2.16 Nieuwe recreatieve voorzieningen niet aansluitend aan het bestaande

1. In afwijking van de artikelen 2.14 en 2.15 kan in een omgevingsplan een nieuwe recreatieve voorziening worden toegestaan mits:

- a. een onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de voorziening positief kan bijdragen aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen;
- b. de ontwikkeling een bijdrage levert aan andere opgaven en ambities, zoals herstel biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of landschapsversterking.

2. Wanneer sprake is van het toestaan van een nieuw complex van recreatiewoningen worden in het omgevingsplan regels gesteld ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex als geheel.

Vier algemene principes

Naast deze sectorbepalingen hanteert de verordening vier algemene principes waar alle ruimtelijke ontwikkelingen in Fryslân -waarbij bestemmingsplanwijziging bij aan de orde is- aan moeten voldoen:

Artikel 2.1 Omgevingskwaliteiten als basis

Artikel 2.2 Zuinig- en meervoudig ruimtegebruik

Artikel 2.3 Koppelen en verbinden

Artikel 2.4 Gezond en veilig

1.5 Gemeentelijk ontwikkelkader reguliere logiesaccommodaties

Aanvullend op de Provinciale uitgangspunten in de (ontwerp-)omgevingsverordening hanteren de gemeenten Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen vanuit recreatie- en toerismebeleid de hierna volgende kaders voor nieuwe en uitbreidings-initiatieven van logiesaccommodaties. Die gelden voor zowel de reguliere als kleinschalige logies (voor begripsbepalingen, zie par. 1.7).

1. Regioversterkend

Het initiatief versterkt de kenmerken en identiteit van de regio waarin zij ligt.

- De initiatiefnemer beschrijft hoe en op welke regionale kernwaarden wordt ingespeeld en hoe deze worden versterkt.
- Het initiatief wordt landschappelijk goed ingepast.

2. Stuwende economische functie

Het initiatief is economisch haalbaar en heeft een langjarige focus op toeristisch-recreatieve exploitatie. Hiermee willen we borgen dat er recreatieve meerwaarde geboden wordt en dat die meerwaarde ook behouden blijft.

- De marktruimte voor het initiatief is onderbouwd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de kleinschalige logies geldt dat onderbouwing belangrijk is, maar dat die niet hoeft te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Permanent wonen in recreatie-objecten is niet toegestaan. Uitgewerkt is hoe wordt voorkomen dat meer dan 25% van de logiesaccommodaties gebruikt wordt als deeltijdwoning, permanente bewoning, arbeidsmigranten en/of tijdelijke huisvesting. De initiatiefnemer beschrijft welke maatregelen genomen worden om te zorgen dat dit niet zal gebeuren.
- Indien uitponden (=verkavelen en verkopen van kavels recreatiegrond) van bijvoorbeeld een bungalowpark:
 - De ruimte in de koopmarkt is onderbouwd.
 - Bedrijfsmatige exploitatie en overige bepalingen in anterieure overeenkomst voorzien van kettingbeding tussen ontwikkelaar en gemeente zijn uitgewerkt.

3. Circulair

We sluiten aan bij de duurzaamheidsagenda van de gemeenten en de Provinciale ambities op dit vlak. Logiesinitiatieven dragen bij aan de natuurlijke omgeving en samenleving.

- Het initiatief betreft een herontwikkeling of een vorm van herontwikkeling is onderzocht (in de geest met artikel 2.2. van de Provinciale omgevingsverordening inzake zuinig ruimtegebruik) en/of het initiatief heeft een tijdelijk en circulair karakter en laat geen footprint achter.
- Het initiatief heeft duurzaamheid als uitgangspunt en wordt bij voorkeur circulair ontwikkeld.

4. Maatschappelijke en economische meerwaarde foar de Mienskip

Een initiatief heeft meerwaarde (en levert een plus op) als het maatschappelijke kansen benut. Denk bijvoorbeeld aan:

- inspelen op de behoefte aan gezondheid of aanhaken op de vraag naar sociale cohesie onder bepaalde groepen;
- samenwerking aangaan met bestaand recreatie- en horeca aanbod en ondernemers in de omgeving. Zo profiteren bestaande vrijetijdsvoorzieningen van het nieuwe initiatief;
- werkgelegenheid en sociale inclusie toevoegen;
- extra stuwende economische bestedingen in de regio toevoegen (bij voorkeur ook jaarrond).

Toevoegingen op het algemene kader

Hierna gaan we nog in op een aantal specifieke onderwerpen.

Wonen op een recreatieterrein

Wonen op een recreatieterrein is in onze gemeente niet toegestaan. Dat blijft zo, enerzijds omdat wij inzetten op groei van het aantal toeristen, anderzijds omdat wanneer er gewoond wordt op recreatieterreinen, deze hun aantrekkelijkheid voor toeristen verliezen en uiteindelijk het risico bestaat dat een soort dorp ontstaat waar wij dat niet wenselijk vinden.

Woningen omzetten naar recreatiewoningen

In onze gemeente komt de vraag nog vrijwel niet voor, maar gelet op de groei van het toerisme is het voor te stellen dat vrijkomende/te koop staande woningen gezien worden als aantrekkelijke tweede woning of voor recreatieve verhuur. Dat is nu niet mogelijk. Hoewel wij groei van het toerisme nastreven willen wij, gelet op de huidige vraag en de leefbaarheid in de dorpen, hieraan vasthouden (en dus niet meewerken aan deze vraag). Wanneer op de langere termijn een omslag in de demografische ontwikkeling duidelijk merkbaar wordt en er een andere beweging op de woningmarkt zichtbaar wordt, kunnen wij dit standpunt heroverwegen.

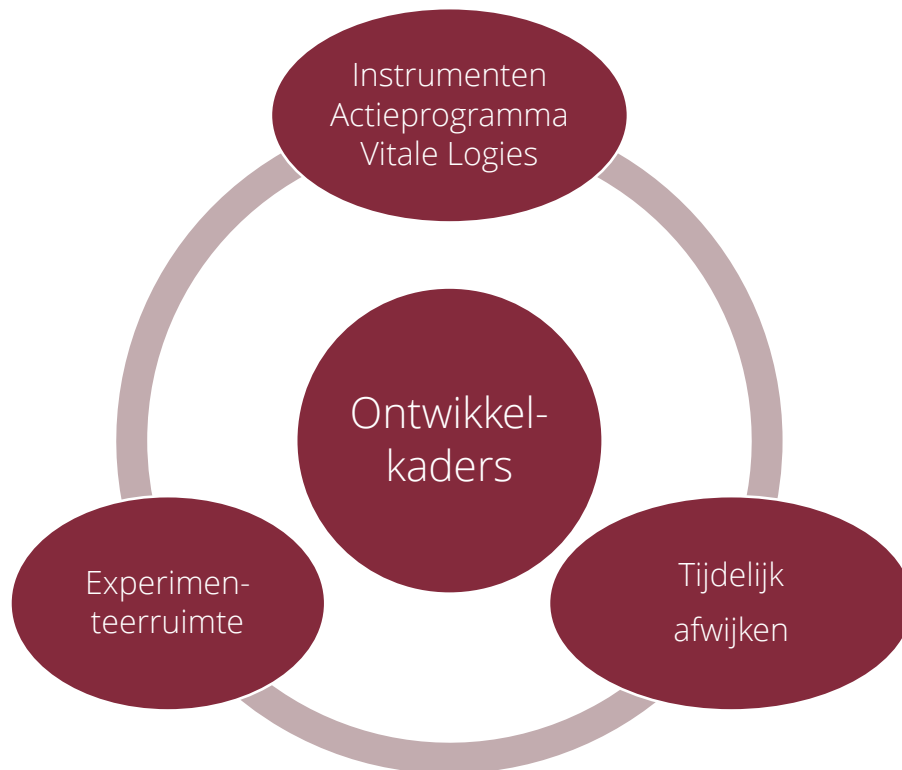
Bed & Breakfast (bêd en brochje)

Een bed & breakfast is bij elke woning toegestaan als een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloer-oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of maximaal 50 m². Een bed & breakfast mag ook in een vrijstaand bijgebouw.

Deze regeling bevalt in het algemeen goed. Slechts in enkele gevallen is er de wens om meer ruimte te mogen gebruiken voor een bed & breakfast. Wij hebben er voor gekozen om de regeling niet te verruimen. Voor een bed & breakfast is geen vergunning nodig. Dit mag bij recht. Wanneer de oppervlakte nog verder vergroot wordt, is het de vraag of er nog sprake is van een ondergeschikte activiteit naast de hoofdfunctie van het wonen.

Wanneer het verzoek boven de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsregeling uit komt (qua oppervlakte) kunnen we meewerken door een afwijkingsbevoegdheid op te nemen waarmee de aanduiding pension wordt toegevoegd aan de bestemming (of via omgevingsvergunning). Omdat zo'n afwijking meestal ook meer impact heeft op de omgeving wordt er in dat geval ook gekeken naar een aantal ruimtelijke criteria.

1.6 Mogelijkheden voor maatwerk



Instrumenten uit actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties

Instrumenten in het Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties Fryslân (start per mei 2021) kunnen behulpzaam zijn bij logiesinitiatieven die wel een duidelijke plus hebben, maar om wat voor reden dan ook niet binnen de lijntjes van dit ontwikkelkader passen. Denk aan instrumenten als Nije Logies en het kwaliteitsteam. Deze instrumenten zijn via de gemeente of YnBusiness aan te vragen.

Tijdelijk afwijken

Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan of omgevingsplan biedt de mogelijkheid om een aantal jaar voor verblijfsrecreatie te kiezen en dat toe te staan. In combinatie met circulaire logiesaccommodaties kan deze mogelijkheid toegepast worden in buitengebieden en de mogelijkheid is nuttig voor vrijkomende (landbouw)percelen.

Experimenteerruimte

In het bestemmingsplan willen wij ruimte bieden aan de initiatiefnemer om als het ware te 'experimenteren'. Een X-% van de grond wordt buiten de afbakening van het bestemmingsplan gehouden en de ondernemer mag voor deze grond zelf keuzes maken, passend binnen de aard en schaal van het omliggende landschap (zie gemeente De Wolden).

1.7 Begripsbepalingen

Ter achtergrond staat hierna een overzicht van relevante begripsbepalingen die de omgevingsverordening hanteert voor logiesaccommodaties.

Gastvrij Fryslân

Een Fryslân waar alles draait om slimme groei van toerisme, conform de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028, PS 22 april 2020, zodanig dat toerisme zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, een bijdrage levert aan behoud van natuur- en cultuurerfgoed en toekomstbestendige banen. Dit vertaalt zich onder andere in het inzetten op (cultuur-)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van de provincie, meer jaarrond bezoek in plaats van pieken, en meer bezoek verspreid in heel Fryslân. Het gaat vooral om toerisme gericht op het aanvullen en complementeren van het bestaande aanbod zodanig dat welvaart én welzijn vergroot worden.

Verblijfs-recreatieve inrichting

Een kampeerterrein of een complex recreatiewoningen.

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.

Recreatiewoning

Een gebouw of deel van een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatieve bewoning door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

Complex van recreatiewoningen

Een terrein van enige omvang, volgens de inrichting bestemd om meerdere recreatiewoningen in samenhang te plaatsen of geplaatst te houden, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke faciliteiten.

Kampeerterrein

Een terrein met standplaatsen, inclusief de bij het terrein behorende gemeenschappelijke faciliteiten, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein.

Standplaats

Een plaats bestemd voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, of een tenthuisje geen recreatiewoning zijnde.

Trekkershut

Een gebouw in de vorm van een lichte constructie voor recreatief verblijf, met een maximum oppervlakte van 40m², maximaal één bouwlaag eventueel met kap, met beperkte voorzieningen.

Kleinschalig kampeerterrein

Een terrein in een kleinschalige opzet met een beperkt aantal standplaatsen voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, inclusief de bij die kampeermiddelen behorende gemeenschappelijke faciliteiten, welk terrein alleen in het toeristische seizoen opengesteld is en op welk terrein de kampeermiddelen ook alleen in het toeristische seizoen aanwezig zijn.

Kleinschalige recreatieve voorzieningen

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, dagrecreatieve inrichtingen.