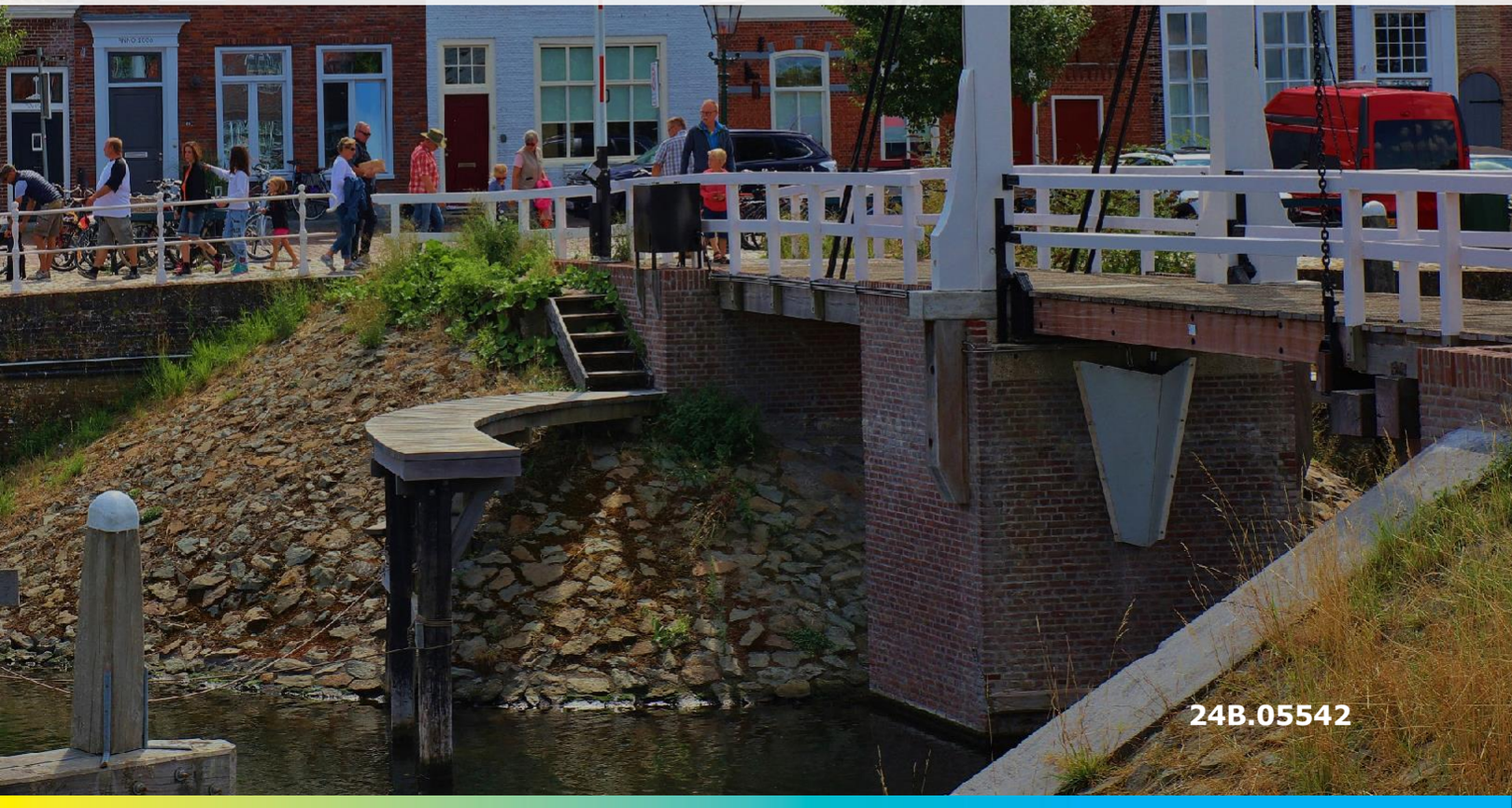
GEMEENTE VEERE

Grip op groei met perspectief

Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2

Gemeente Veere



24B.05542

Inhoudsopgave

Voorwoord	**03**
Samenvatting	**04**
Inleiding	**06**
De ambitie, strategie en het doel	**07**
Maatregelen	**09**
Maatregelen: Overnachtingsmogelijkheden bij particulieren	**12**
Maatregelen: Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers	**18**
Maatregelen: overnachtingsmogelijkheden bij agrarische ondernemers	**33**
Uitvoering – Implementatie maatregelen	**42**
Instrumentarium – het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie	**45**

Colofon

Fotografie: Gemeente Veere, Beeldbank Laatzeelandzien.nl, Ben Biondina, Xander Koppelmans

Voorwoord

Beste inwoners en ondernemers van Veere en alle anderen die betrokken zijn bij onze gemeente,

De gemeente Veere trekt jaarlijks veel bezoekers door de zonnige stranden, mooie natuurgebieden, landelijke vergezichten en gastvrije sfeer. Het toerisme heeft de gemeente Veere welvarend gemaakt, met een hoog voorzieningenniveau. Elke verblijfstoerist geeft jaarlijks €200 uit binnen de gemeente en 25% van de banen zijn direct gerelateerd aan de verblijfsrecreatie. Toerisme heeft ook een keerzijde. De groei van het toerisme veroorzaakt ook overlast zoals toenemend autoverkeer, verstening van het landschap en minder betaalbare woonruimte voor inwoners.

Het gemeentebestuur erkent dat de groei op dit moment onvoldoende beheersbaar is en wil met dit Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 invloed uitoefenen op het bewaken en herstellen van de balans tussen toerisme en leefbaarheid en tussen economie en landschap. Er zijn stevige keuzes, die soms pijn doen, en een standvastige uitvoering nodig om deze balans te vinden en te bewaken.

Om deze balans te bewaken en herstellen kiezen we ervoor om via een breed pakket aan maatregelen in alle deelsectoren van de verblijfsrecreatie, dus bij toeristische ondernemers, agrariërs en particulieren, grip te hebben op de omvang van het verblijfsaanbod. Tegelijkertijd kiezen we ervoor om een duidelijk perspectief te bieden om aanbieders van verblijfsaccommodaties te prikkelen te investeren in de kwaliteit en verduurzaming van het aanbod. Onze gemeente is en blijft immers, en dat zeg ik met gepaste trots, de mooiste plek om te wonen, te werken, te ondernemen én vakantie te vieren!

Velen van u hebben in het proces meegedacht of zijn op een bepaalde manier betrokken geweest in het participatieproces, of via een inspraakreactie. Deze betrokkenheid waarderen wij enorm en heeft ons geholpen bij het bepalen van de richting. Wanneer de gemeenteraad dit beleid heeft vastgesteld is dit geen eindpunt van een intensief proces. Samen met u monitoren we of het beoogde effect bereikt wordt of dat bijsturing nodig is. We evalueren dan ook regelmatig, zowel intern als extern, de werking van dit Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2.

Met vriendelijke groet,
Wethouder John de Jonge
Recreatie & Toerisme



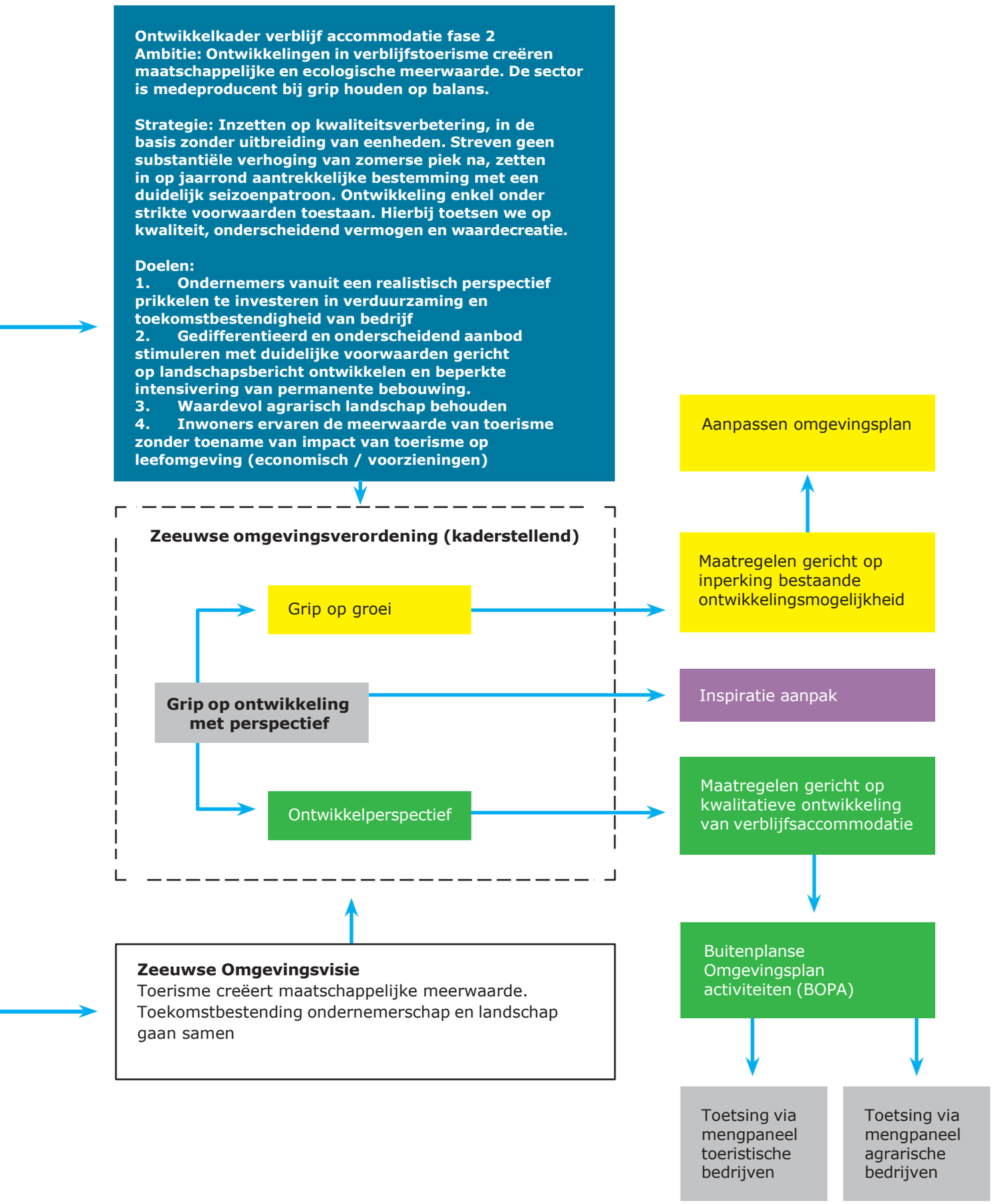
Samenvatting

Onderzoek leefbaarheid en toerisme
Ontwikkeling van toerisme verstandig begeleiden en waar nodig reguleren

Programma toerisme 2021-2026
Wonen, werken en recreëren in balans met het landschap en natuur als kapitaal

Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties fase 1
1. Sturen op balans
2. Inspelen op kansen

Zeeuwse kustvisie
Beschermen, versterken en waar nodig herstellen van Zeeuwse kwaliteitskust. Inzetten op kwaliteit en niet op kwantiteit


Ontwikkelkader verblijf accommodatie fase 2
Ambitie: Ontwikkelingen in verblijfstoerisme creëren maatschappelijke en ecologische meerwaarde. De sector is medeproducent bij grip houden op balans.
Strategie: Inzetten op kwaliteitsverbetering, in de basis zonder uitbreiding van eenheden. Streven geen substantiële verhoging van zomerse piek na, zetten in op jaarrond aantrekkelijke bestemming met een duidelijk seizoenpatroon. Ontwikkeling enkel onder strikte voorwaarden toestaan. Hierbij toetsen we op kwaliteit, onderscheidend vermogen en waardecreatie.
Doelen:
1. Ondernemers vanuit een realistisch perspectief prikkelen te investeren in verduurzaming en toekomstbestendigheid van bedrijf
2. Gedifferentieerd en onderscheidend aanbod stimuleren met duidelijke voorwaarden gericht op landschapsbericht ontwikkelen en beperkte intensivering van permanente bebouwing.
3. Waardevol agrarisch landschap behouden
4. Inwoners ervaren de meerwaarde van toerisme zonder toename van impact van toerisme op leefomgeving (economisch / voorzieningen)
Zeeuwse omgevingsverordening (kaderstellend)
Grip op groei
Grip op ontwikkeling met perspectief
Ontwikkelperspectief
Aanpassen omgevingsplan
Maatregelen gericht op inperking bestaande ontwikkelingsmogelijkheid
Inspiratie aanpak
Maatregelen gericht op kwalitatieve ontwikkeling van verblijfsaccommodatie
Buitenplanse Omgevingsplan activiteiten (BOPA)
Toetsing via mengpaneel toeristische bedrijven
Toetsing via mengpaneel agrarische bedrijven
Zeeuwse Omgevingsvisie
Toerisme creëert maatschappelijke meerwaarde. Toekomstbestending ondernemerschap en landschap gaan samen

Inleiding

Met het vaststellen van het programma Toerisme 2021-2026 in april 2021 heeft onze gemeente 5 strategische beleidskeuzes gemaakt voor toerisme en recreatie voor de korte en middellange termijn. Dit wordt ook wel bestemmingsmanagent genoemd. Het doel vanuit het programma Toerisme is om de vrijetijdssector divers, toegankelijk, onderscheidend en op hoog niveau te houden, ons landschap en de natuur te beschermen en de lasten en lusten van het toerisme beter in balans te brengen.

Ontwikkelkader als uitwerking van het programma toerisme
Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie is een uitwerking van de eerste strategische beleidskeuze: 'Toerisme voegt waarde toe aan de leefbaarheid, het landschap en de natuur'. Het ontwikkelkader is gericht op de ontwikkelingen in de verblijfsaccommodaties. Dit is wat we willen bereiken:

- Een hoogwaardige, innovatieve en duurzame toeristische sector
- Verbeteren balans leefbaarheid en toerisme
- Behouden Veerse maat
- Verbeteren productdifferentiatie
- Grip op de groei van het aantal recreatieve verblijfseenheden

Integrale visie op alle vormen van verblijfsrecreatie
Het ontwikkelkader zorgt voor een integrale visie op toekomstige ontwikkelingen binnen alle vormen van verblijfsaccommodaties. Er worden nieuwe voorwaarden geïntroduceerd waar we ontwikkelingen aan gaan toetsen. Het ontwikkelkader wordt paraplubeleid boven de huidige en de toekomstige recreatieve overnachtingsontwikkelingen.

Het ontwikkelkader bestaat uit twee delen
Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie bestaat uit twee delen. Fase 1 is door de gemeenteraad vastgesteld in oktober 2021. In fase 1 is per sub sector inzicht gegeven in de huidige groeimogelijkheden en in hoeverre de gemeente hier grip op heeft. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad gekozen voor het scenario om grip op toekomstige groei te realiseren. Er lagen een drietal andere scenario's voor, van niks doen tot het toerisme actief gaan beperken. Daar is door de gemeenteraad van Veere niet voor gekozen.

In fase 2 is de ingezette ontwikkelrichting vanuit het gekozen scenario verder uitgewerkt met maatregelen en een kwalitatief toetsingsinstrument, genaamd het mengpaneel. Hierbij wordt in de lijn van de Omgevingswet de nieuwe manier van het toetsen van initiatieven uitgewerkt en ingevoerd.

Het voorliggend document is de 2e fase van het ontwikkelkader verblijfsrecreatie.

De ambitie, strategie en het doel

De verblijfsrecreatie is het meest in het oog springende onderdeel van de toeristische sector in de gemeente Veere. Bij de toekomstgerichte ontwikkeling van de sector zetten we in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod, zonder per se te moeten groeien in eenheden. De verwachte groei van aantal toeristische overnachtingen vangen we primair op door het bestaande aanbod beter te benutten.

Kijkend naar de Omgevingsvisie Veere 2047 zetten we met oog op leefbaarheid in op het bewaken of waar nodig herstellen van de balans tussen leefbaarheid en toerisme, onder andere door de groei van het aantal verblijfsaccommodaties af te remmen. Tegelijkertijd zetten we in op een vitale en kwalitatieve economie waarin we gericht sturen op kwaliteit, productdifferentiatie en duurzaamheid binnen de mogelijke groeicapaciteit. Hierbij willen we alleen meewerken aan initiatieven als er voldoende waarde wordt toegevoegd aan het landschap, de natuur en/of de samenleving.

Met oog hierop en gelet op de opgaven vanuit het programma toerisme (1. Herstellen van balans, 2. Behouden en versterken van het landschap, 3. Grip op groei, 4. Vitaal ondernemerschap) komen we voor het Ontwikkelkader Verblijfsaccommodaties tot het volgende motto:

Grip op groei met perspectief

Het motto laat het spanningsveld zien waarbinnen we opereren. Enerzijds willen we via het ontwikkelkader grip houden en (waar nodig) krijgen op groei. Tegelijkertijd willen we kwalitatieve ontwikkeling stimuleren en perspectief bieden aan ondernemers. Met deze drie delen van het motto en de vier opgaven voor ogen stellen we onze ambitie met doelen voor het ontwikkelkader fase 2 vast, dit als verdieping van de doelen zoals bepaald in fase 1.

Ambitie
We zetten bij toekomstige ontwikkeling in op het creëren van maatschappelijke en ecologische meerwaarde via het verblijfstoerisme. Daarbij is de sector mede producent bij het bewaken en herstellen van de balans tussen leefbaarheid en toerisme.

Strategie
Om grip te krijgen op de groei van het verblijfstoerisme zetten we primair in op kwaliteitsverbetering. In de basis zonder dat dit nodig is met uitbreiding van toeristische eenheden. Ontwikkeling bij particulieren, ondernemers en agrariërs met toeristische eenheden moet gericht zijn op kwaliteitsverbetering, die een bijdrage levert aan een jaarrond aantrekkelijk, kwalitatief en divers Veere.

Doelen
Aan de hierboven benoemde ambitie en strategie koppelen we de volgende doelen:

1. Ondernemers prikkelen om te investeren in de verduurzaming en toekomstbestendigheid van hun bedrijf. Hierbij hoort ook het niet laten toenemen van de ecologische voetafdruk van verblijfstoeristen. Hierbij bieden we als gemeente een realistisch perspectief zodat ondernemers aan de voorkant weten welke mogelijkheden er zijn en welke regels er gelden.
2. We streven naar een gedifferentieerd en onderscheidend aanbod in plaats van meer van hetzelfde. Bij ontwikkelingen staan we enkel onder duidelijke kwalitatieve voorwaarden (mengpaneel) van landschapsgericht ontwikkelen een beperkte intensivering van permanente recreatieve bebouwing toe.

3. We willen ons agrarisch landschap behouden waarin agrariërs de mogelijkheid hebben om te kunnen boeren. De verblijfsrecreatieve nevenactiviteit vormt meer dan voorheen een voorwaarde om te kunnen blijven boeren. De mogelijkheid om ook verblijfsrecreatie aan te bieden is en blijft ondergeschikt aan de agrarische activiteit. Ontwikkelingen in deze neventak moeten bijdragen aan toekomstbestendig agrarisch ondernemerschap.
4. Inwoners ervaren de meerwaarde van toerisme zonder toename van de negatieve impact van toerisme op de directe leefomgeving (economisch/voorzieningen).

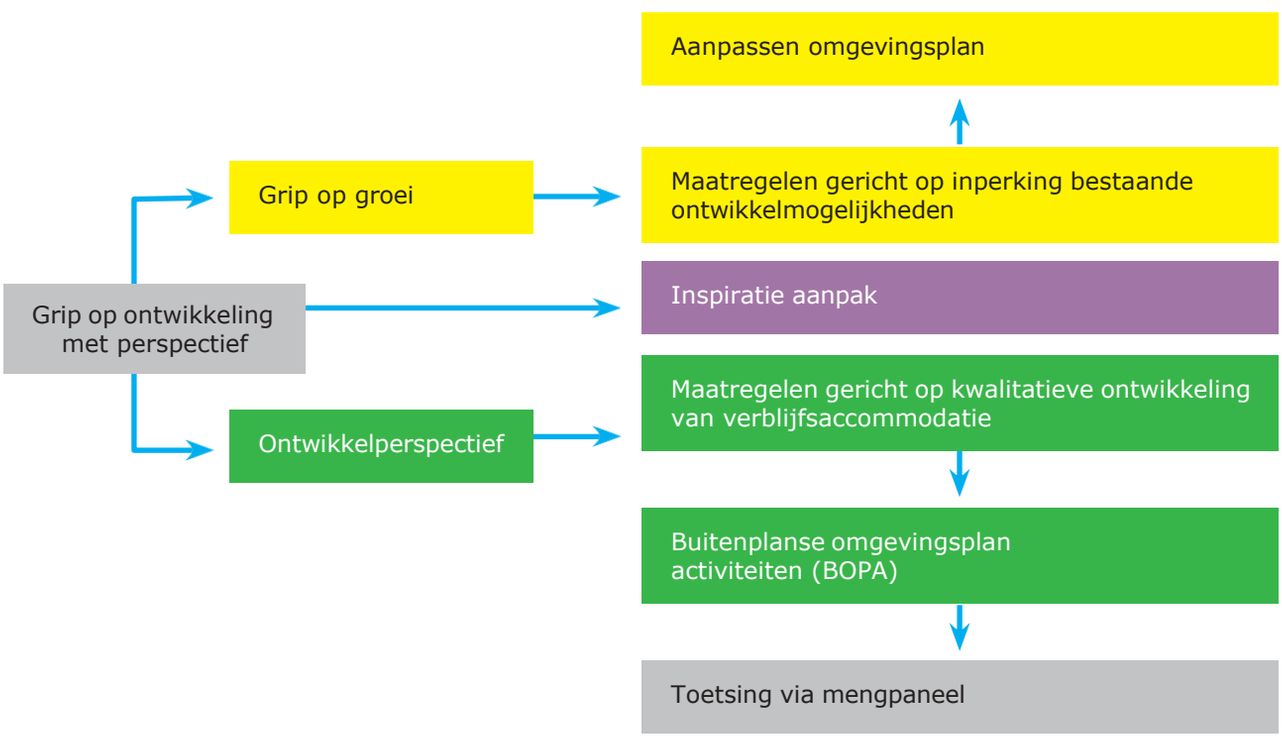
Maatregelen

Om de doelen zoals hiervoor verwoord te verwezenlijken wordt een palet aan maatregelen genomen. De maatregelen richten zich op drie doelgroepen, namelijk de particulieren, toeristische ondernemers en agrariërs.

Deze maatregelen zijn tweeledig:

a. Grip op groei: Maatregelen gericht op inperking van ontwikkelmogelijkheden welke de bestemmingsplannen bieden.

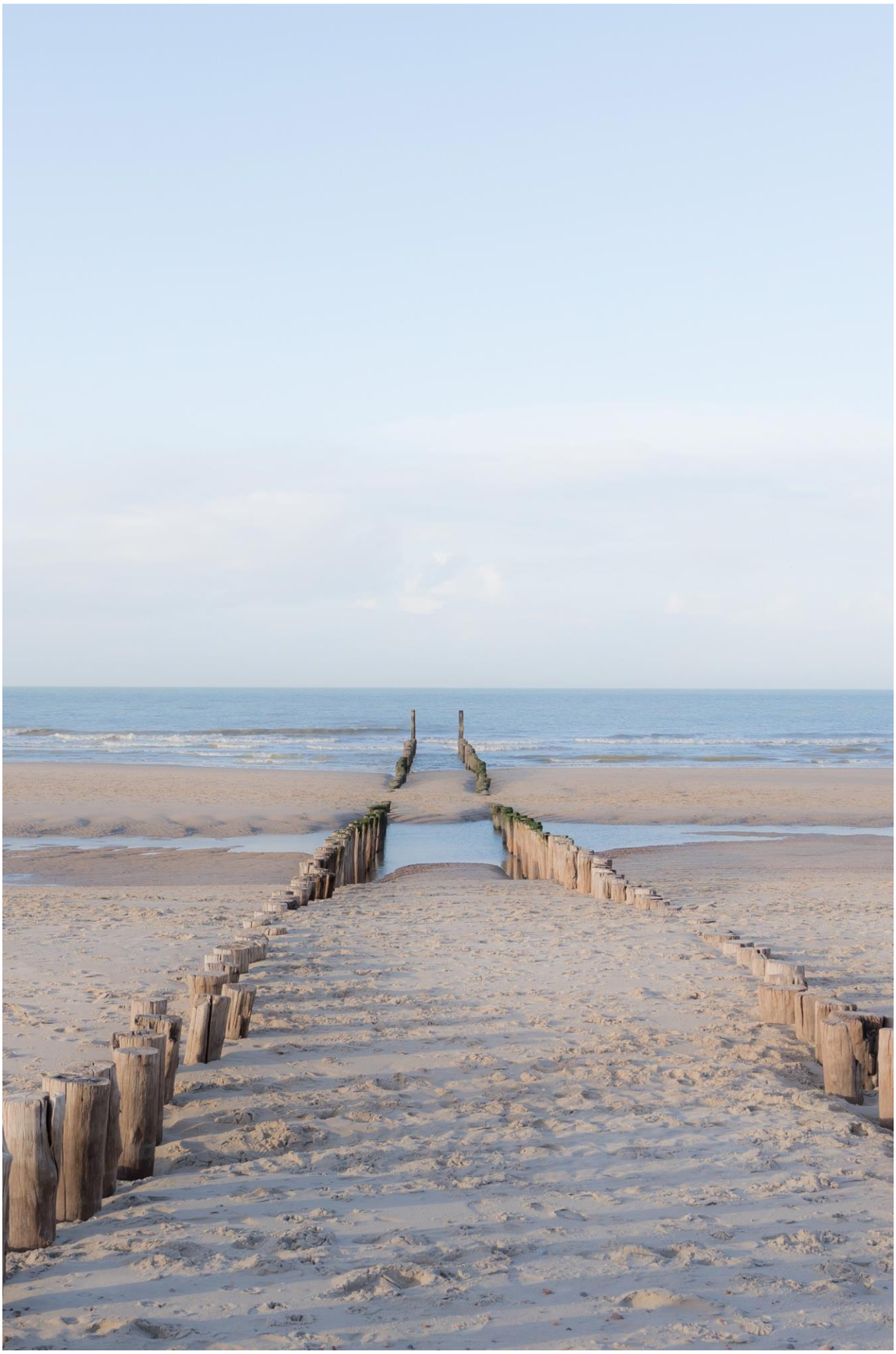
b. Ontwikkelperspectief: Sturende maatregelen gericht op kwalitatieve ontwikkeling van het verblijfsaanbod.



Ad. a: Inperkende maatregelen

De maatregelen gericht op de inperking van ontwikkelmogelijkheden behoeven een aanpassing van de regels die tot nog toe zijn opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om de bestemmingsplannen voor de kernen, buitengebied en de kampeerterreinen.

Als gevolg van de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 worden alle voormalige bestemmingsplannen (of zoals tegenwoordig genoemd het tijdelijk Omgevingsplan) gefaseerd opgenomen in het Omgevingsplan dat geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Veere. Afhankelijk
van de prioriteiten die er vanuit verschillende beleidsterreinen gelden wordt de planning voor het omvormen van het tijdelijke Omgevingsplan (kernen, buitengebied en kampeerterreinen) naar het Omgevingsplan Veere gevolgd. Vanuit de Omgevingswet heeft de gemeente hiertoe de tijd tot uiterlijk 2032. Afhankelijk van de snelheid waarmee de diverse deelplannen kunnen worden omgezet naar het Omgevingsplan zal dit voor de maatregelen uit het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie ongeveer 2 tot 3 jaar innemen.



Ad. b: Sturende maatregelen
De sturende maatregelen gericht op kwalitatieve ontwikkeling van het verblijfsaanbod kunnen over het algemeen al wel op korte termijn worden geëffectueerd. Voor de uitvoering van deze maatregelen moet namelijk vaak gemotiveerd worden afgeweken van de bepalingen in het tijdelijke Omgevingsplan. Dit is mogelijk via een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). Om te motiveren waarom er afgeweken kan worden van het (tijdelijke) Omgevingsplan onderbouwt de aanvrager waarom er ruimtelijk kan worden afgeweken van de bepalingen. Daarnaast is een inhoudelijke onderbouwing nodig waarmee aangetoond kan worden dat een ontwikkeling daadwerkelijk maatschappelijke en ecologische meerwaarde creëert en waarde toevoegt aan het verblijfsaanbod. Deze ruimtelijke en inhoudelijke motivatie is van belang voor de onderbouwing waarom er sprake is van een evenwichtige toekenning van functies aan een locatie in afwijking van het Omgevingsplan. Om de inhoudelijke onderbouwing te kunnen opstellen en toetsen hebben we een instrument ontwikkeld: Het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie.

Ad. c: Inspiratie
De gemeente Veere is binnen de provincie Zeeland één van de eerste gemeenten die op het gebied van verblijfsrecreatie “grip” maatregelen uitrolt. De verwachting is dat met het opstellen van het provinciale afwegingskader er ook op provinciaal niveau een “grip op groei, met behoud van perspectief” kader ontstaat.

Wij denken dat de combinatie van het bieden van inspiratie met maatregelen effectiever is dan het alleen focussen op regelgeving. Maatregelen en inspiratie gaan hand in hand. Ook denken wij dat de behoefte aan inspiratie niet alleen voor Veere geldt, maar ook provinciaal. Wij willen snel van start. Met Impuls Zeeland gaan wij daarom een samenwerking aan, zodat we als Veere een pilot gemeente worden om de inspiratieaanpak vorm te geven. Zo kan de provincie op het gebied van inspiratie snel doorpakken.

Door de focus mede te leggen op het bieden van inspiratie richten we ons op het volgende resultaat:
- Ondernemers en stakeholders inspireren om creatief te zijn en innovatieve oplossingen te bedenken. In het bijzonder gericht op een ander verdienmodel, kwaliteitsverbetering zonder uitbreiding in eenheden en een ander financieringsmodel.
- Meer flexibiliteit en ruimte voor aanpassingen bieden in de veranderende wereld. In plaats van pas in de toetsende fase met regelgeving te maken te krijgen, aan de voorkant kijken hoe je met specifieke behoeften en context tot inspirerende oplossingen kunt komen.
- Betrokkenheid en participatie van de omgeving van een initiatiefnemer bevorderen. Toerisme is een middel. Een middel om te komen tot een fijne leefomgeving (economisch / voorzieningen /
- landschap). Door mensen te inspireren en hen te betrekken bij het proces, kunnen gemeenschappen en belanghebbenden zich meer eigenaar voelen van de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in hun omgeving.
- De waarde voor leefbaarheid, landschap en natuur, onderscheidend toeristisch aanbod en de Veerse maat in de toeristische ontwikkeling te bevorderen. Het mengpaneel biedt handvatten, maar hoe stimuleren we inspirerende projecten en initiatieven die deze waarden omarmen en die leiden tot een meer duurzame en aantrekkelijke omgeving voor bezoeker en inwoner?
- And last but not least, hoe te komen tot het verminderen van bureaucreatie. Hoe kunnen we ondernemers beter faciliteren door de bureaucratische rompslomp te verminderen.

Overnachtingsmogelijkheden bij particulieren



Geen realisatiemogelijkheden meer voor Domburgse Zomerwoningen, zowel binnen de kernen als in het buitengebied (m.u.v. bestaande bebouwing).

Onder de huidige regels zijn de mogelijkheden om grip op groei te krijgen beperkt. Ook is de mogelijke toename, van het aantal zomerwoningen, niet te bepalen. Wij schatten in dat dit, ondanks dat veel inwoners al een Domburgse Zomerwoning hebben, alsnog fors is.

Vastgestelde maatregel:
De mogelijkheden om nog een 'Domburgse' zomerwoning te realiseren binnen de bebouwde kom worden stopgezet, zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied[1]. Dit betreft een generieke maatregel voor alle dorpskernen in de gemeente Veere, zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Kernen Veere Plus en voor het gehele buitengebied zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied. Uitzondering hierop is: Het vestigen van een Domburgse zomerwoning blijft toegestaan in bestaande gebouwen van het buitengebied.

~~We bieden geen uitzonderingsmogelijkheid om dit in bepaalde kernen wel of niet te doen, ook bieden we geen uitzondering om het bij een bepaalde grootte van een perceel wel of niet toe te staan.~~

Wanneer er sprake is van het tijdelijk anders gebruiken van een zomerwoning ten behoeve van mantelzorg behoudt een eigenaar de verhuurrechten. Een bijgebouw die aanvankelijk geplaatst is als mantelzorgwoning kan, na het effectueren van de maatregel in het Omgevingsplan, niet in een later stadium alsnog de functie van zomerwoning krijgen.

Hoe te regelen?
De mogelijkheid om een 'Domburgse' zomerwoning te realiseren wordt geschrapt bij de totstandkoming van het Omgevingsplan (deelplan kernen en deelplan buitengebied). Voor het buitengebied wordt de uitzondering met betrekking tot het vestigen van een Domburgse zomerwoning in bestaande gebouwen benoemd. Het betreft hier bestaande gebouwen welke, ten tijde van vaststelling van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 (6 februari 2025), op een perceel bestemd, vergund en aanwezig is.

Voor verlagen van het risico op nadeelcompensatie, zal de maatregel pas worden ingesteld na een afkoelperiode van minimaal 12 maanden na publicatie. Om voldoende tijd te hebben voor het instellen van het omgevingsplan zal er ook worden gewerkt met voorbeschermingsregels om de periode tussen afkoelen en implementatie te overbruggen.

Na vaststelling van het ontwikkelkader zullen we als gemeente eerst overgaan tot registratie, zoals met kamerverhuur ook heeft plaatsgevonden. Deze registratie moet leiden tot inzicht in aantallen en locaties.

Motivatie
De impact van een zomerwoning in een tuin, bij een woning, op de directe leefomgeving is groot. Zowel in sociale als in ruimtelijke zin. Een zomerwoning gaat ten koste van bijvoorbeeld geluidsarme leefomgeving, er ontstaat druk op het parkeren en het werkt het niet kennen van je buren in de hand. Een andere belangrijke factor is dat met een zomerwoning de waarde van een woning toeneemt. Dit maakt het bouwen, en kopen van woningen duurder. In het buitengebied heeft deze ook impact op het open Walcherse landschap. De maatregel wordt daarbij genomen om verdere vermenging van toeristen met

[1] *Dishoek is aangemerkt als kern binnen het bestemmingsplan, Buttinge maakt onderdeel uit van het buitengebied.*

de directe leefomgeving van onze inwoners te voorkomen. Overnachtingen in een bijgebouw hebben een grotere impact op de omgeving dan bijvoorbeeld overnachtingen in de woning van de eigenaar.
Met oog op het kunnen verlenen van mantelzorg vinden we het belangrijk en gerechtvaardigd wanneer een zomerwoning tijdelijk anders gebruikt wordt zonder dat dit leidt tot een inperking van de verhuurrechten. Wanneer een bijgebouw origineel als mantelzorgwoning is gerealiseerd en gebruikt kan deze niet in een later stadium worden omgezet naar zomerwoning.

Zo voorkomen we dat het via een 'achterdeur' mogelijk is alsnog een zomerwoning te realiseren.

> ***Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 7; Domburgse zomerwoning in het buitengebied:***
> *Het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 voorziet in het volledig stoppen met de Domburgse zomerwoning. We zien dat woningen in buitengebied steeds vaker gekocht worden om als 2e woning gebruikt te worden.*
> *De Domburgse zomerwoning in het buitengebied veroorzaakt veel minder overlast dan in de kernen. De Domburgse zomerwoning in het buitengebied het platteland ten goede komt, omdat bewoners dan een kostendrager hebben om er permanent te kunnen (gaan) wonen. Door het alleen in bestaand gebouwen toe te staan, wordt verstening van het buitengebied voorkomen.*

Wanneer is dit te realiseren?
De verwachting is dat de afkoelperiode en voorbeschermingsperiode niet langer dan 3 jaar na vaststellen van dit beleid zal duren. Dat houdt concreet in dat we er vanuit gaan dat het Omgevingsplan binnen 3 jaar wordt vastgesteld.

Risico
Gelet op de planning voor de implementatie van het Omgevingsplan blijven de realisatiemogelijkheden voor zomerwoningen de komende jaren bestaan.

Wat moeten we nog onderzoeken?
Er moet onderzocht worden hoe we de registratie van de huidige zomerwoningen het beste kunnen regelen. Waarschijnlijk gaat dit geborgd worden via de huisvestingsverordening.

Kamerverhuur in de eigen woning blijft toegestaan en wordt ook mogelijk in het buitengebied

In het ontwikkelkader verblijfsrecreatie wordt aangegeven dat onder de toenmalige regelgeving de grip op groei beperkt is. Ook dat de potentie van groei groot is. Door eerder vastgestelde regels rondom recreatieve kamerverhuur is in woningen de grip toegenomen en zijn groeimogelijkheid beperkt.

Vastgestelde maatregel:
De mogelijkheid om kamers te verhuren in een huis dat daadwerkelijk bewoond wordt blijft bestaan volgens de geldende regelgeving. Dezelfde regels voor kamerverhuur zoals deze gelden in de kernen worden ook toegepast in het buitengebied.

Hoe te regelen?
De mogelijkheid voor kamerverhuur en de hieraan gekoppelde aanwijzing met voorwaarden is al vastgelegd in het bestemmingsplan kernen en wordt overgenomen in het Omgevingsplan. Hierbij wordt toegevoegd dat kamerverhuur ook is toegestaan in het buitengebied (met dezelfde voorwaarden).

Dit betreft uitvoering van vastgesteld beleid wat nog niet was geëffectueerd in het bestemmingsplan buitengebied.

Motivatie
Hoewel het handhaven van de mogelijkheid om kamers te verhuren en het verruimen van deze mogelijkheden richting het buitengebied kan leiden tot een toename van het aantal recreatieve verblijfsmogelijkheden denken wij dit te kunnen verantwoorden. We willen dat inwoners de meerwaarde van toerisme in de gemeente Veere blijven ervaren. Het aanbieden van verblijfsmogelijkheden bij particulieren heeft voor inwoners economische meerwaarde. Daarbij biedt het ook voor de gast mogelijkheden om bij onze inwoners te overnachten, dit maakt een vakantie-ervaring veelal uniek, gedifferentieerd en goedkoper.

Ten opzichte van een zomerwoning in een bijgebouw heeft kamerverhuur, buitenom het verplicht aanbieden van een parkeerplaats op eigen terrein, geen ruimtelijke impact. Dit komt doordat er enkel in de eigen woning waar daadwerkelijk gewoond wordt mag worden overnacht. Kamerverhuur onder de huidige voorwaarden grijpt met name in, in de persoonlijke levenssfeer van de verhuurder (en is dus een bewuste, weloverwogen keuze) en minder op die van de buren.

Wanneer is dit te realiseren?
Binnen de kernen is kamerverhuur reeds toegestaan conform de bepalingen in het bestemmingsplan Kernen Veere + (en bijbehorende beleidsregels). Deze kaders worden overgenomen in het Omgevingsplan. Het toestaan van kamerverhuur in het buitengebied worden opgenomen in het Omgevingsplan (conform de planning voor het deelplan Buitengebied).

Risico
Tot het opstellen van het Omgevingsplan (deelplan Buitengebied) is het, na vaststelling van het beleid, mogelijk via een buitenplanse afwijking vergunning te verlenen voor kamerverhuur in het buitengebied. Dit is echter niet wenselijk gelet op het feit dat de mogelijkheid om een zomerwoning te realiseren niet geblokkeerd kan worden alvorens de (op pagina 13/14 genoemde) voorbeschermingsregels van kracht worden. Met oog op het voorkomen van stapeling (zie pagina 17) is dit niet wenselijk.

Deze maatregel betreft een instandhouding van bestaand beleid en dus een uitbreiding van recreatieve mogelijkheden en is daarmee tegenstrijdig met de overige maatregelen. Gelet op motivering wordt hier wel voor geopteerd. Het in stand houden van dit bestaand beleid is echter alleen te verantwoorden als de gemeenteraad de overige maatregelen (m.b.t. de 'Domburgse' zomerwoning) overneemt.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Wonen, kern & buitengebied

Agrarisch, buitengebied

Geen stapeling recreatieve verblijfsmogelijkheden op een perceel met een woonbestemming of agrarische bestemming

We merken in het buitengebied steeds vaker een combinatie van verschillende overnachtingsmogelijkheden op één terrein. Dat wordt ook wel eens gekscherend het toenemen van kleine recreatieparken genoemd.

Vastgestelde maatregel:
Het stapelen van verschillende vormen van recreatief nachtverblijf op een perceel waarop een woonbestemming of agrarische bestemming rust wordt niet meer toegestaan. De mogelijkheid om én een zomerwoning én recreatieve kamerverhuur en een minicamping te hebben wordt ingeperkt. Er zal een keuze gemaakt moeten worden voor één vorm van toeristisch overnachten.

Hoe te regelen?
Het inperken van de stapelmogelijkheden leggen we vast in het Omgevingsplan. Voor de kernen betekent dit in samenhang met andere maatregelen dat deze van toepassing zijn op percelen waarop al een zomerwoning staat. Voor het buitengebied heeft dit betrekking op alle percelen met een woonbestemming, een agrarische bestemming of een dubbele bestemming (wonen en recreatie).

Voor het verlagen van het risico op nadeelcompensatie zal de maatregel pas worden ingesteld na minimaal een afkoelperiode van minimaal 12 maanden na publicatie. Om voldoende tijd te hebben voor het instellen van het Omgevingsplan zal er ook worden gewerkt met voorbeschermingsregels om de periode tussen afkoelen en implementatie te overbruggen.

Motivatie
Door het verbod op stapeling vast te leggen voorkomen we een uitbreiding van het aantal recreatieve bedden, met name op de percelen waar reeds een zomerwoning en/ of kleinschalige camping is gesitueerd. Daarbij voorkomen we ook de concentratie van verschillende vormen van verblijfsrecreatie op één adres waardoor in feite kleine recreatieparkjes ontstaan, waar het wonen/boeren niet meer de boventoon voert.

Wanneer is dit te realiseren?
De inperking van de mogelijkheden om meerdere verblijfsmogelijkheden aan te bieden op een perceel met een woonbestemming, agrarische bestemming of dubbele bestemming (wonen en recreatie) wordt meegenomen bij het omzetten van het bestemmingsplan kernen Veere + en het bestemmingsplan buitengebied in het Omgevingsplan volgens de geldende planning.

Risico
Gelet op de planning voor de implementatie van het Omgevingsplan blijven de stapelmogelijkheden de komende jaren bestaan. Het door de raad vastgestelde beleid m.b.t. kamerverhuur binnen de kernen is juridisch planologisch opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan kernen Veere plus. Dit ontwerpbestemmingsplan betreft een beleidsarm wijzigingsplan. We kiezen er met oog op consistentie niet voor de regels voor vaststelling te wijzigen zonder dat hierop inspraak mogelijk is geweest.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers



Campings

Vakantieparken

Hotels

Geen nieuwvestiging toeristische bedrijven of hotels, enkel bij het daadwerkelijk elders saneren van bedrijven/ eenheden of onder specifieke voorwaarden bij toekomstbestendig maken van cultuurhistorisch waardevolle panden

Vastgestelde maatregel:
We voorzien geen mogelijkheden tot vestiging van nieuwe toeristische bedrijven gericht op recreatief nachtverblijf in de gemeente Veere.

Uitzondering hierop vormt nieuwvestiging van recreatief nachtverblijf wanneer er elders in de gemeente Veere een (minder vitaal) bedrijf binnen dezelfde categorie daadwerkelijk en planologisch wordt gesaneerd of wanneer er eenheden binnen deze categorie daadwerkelijk worden gesaneerd (en daarmee ook planologisch verdwijnen).

Voor hotels ~~geldt~~ kan er sprake zijn van een uitzonderingspositie als het aankomt op het toekomstbestendig maken van cultuurhistorisch waardevolle panden of industrieel erfgoed, waarbij recreatief nachtverblijf geldt als onmisbare kostendrager. Zo willen we het cultureel erfgoed, wat anders verloren zou gaan, behouden. Bij deze uitzondering mogen geen woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad. De effectuering van deze uitzondering wordt afgewogen in het Raadsvoorstel Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie

Met betrekking tot de genoemde uitzonderingen gelden de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland ~~2024~~ (artikel ~~5.12~~ 5.22 en artikel ~~5.13~~ 5.23) voortvloeiend uit de Zeeuwse Kustvisie als bindend. Nieuwvestiging (onder de voorwaarden van de genoemde uitzonderingen) van toeristische bedrijven en hotels in de kustzone is uitsluitend mogelijk binnen de begrenzing van de in de Zeeuwse omgevingsverordening aangewezen badplaatsen en aandachtsgebieden.

Hoe te regelen?
Wanneer bij het toekomstbestendig maken van cultuurhistorisch waardevolle paden of het onder voorwaarde van saneren van een bedrijf/ eenheden er sprake is van een plan voor nieuwvestiging is hiervoor altijd een aanpassing van het Omgevingsplan of een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) nodig. Het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt gebruikt als instrument om te bepalen of gebruik gemaakt kan worden van de benoemde uitzondering.

Motivatie
Het inperken van mogelijkheden voor nieuwvestiging van bedrijven is één van de maatregelen gericht op het grip krijgen op de groei van ontwikkelmogelijkheden. Gelet op het feit dat er, ook binnen de werking van het ontwikkelkader, nog voldoende capaciteit bestaat binnen de bestaande ontwikkelruimte is het wenselijk een dergelijke inperking vast te leggen om zo de balans tussen leefbaarheid en toerisme te bewaken. Nieuwvestiging van toeristische bedrijven legt altijd een beslag op de schaarse ruimte.

Wanneer is dit te realiseren?
Planologische ruimte voor nieuwvestiging van toeristische bedrijven is momenteel niet als zodanig opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen. De maatregel kan dus direct geïmplementeerd worden omdat er voor het toestaan van nieuwe bedrijven (onder de genoemde voorwaarden) altijd sprake dient te zijn van een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA). Waar er al sprake is

van een aanwezige bestemming of doorlopen procedure kan er nog wel sprake zijn van nieuwvestiging. In het uitvoeringsplan geven we aandacht aan een realisatieplicht binnen een bepaalde termijn.

Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 16; Cultuurhistorie als grond nieuwvestiging van toeristische bedrijven of hotels:
Het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 gaat ervan uit dat in cultuurhistorische panden nieuwvestiging mogelijk blijft van toeristische bedrijven of hotels. In potentie kan dat gaan om een groot aantal nieuw te vestigen toeristische eenheden in de gemeente Veere, terwijl de gemeente grip wenst te krijgen op de groei van het toerisme.

Behoud van cultuurhistorie binnen de gemeente Veere kan een grond zijn om toeristische verhuur toe te staan. Met de opbrengsten van verhuur kan het eenvoudiger zijn om cultureel erfgoed te onderhouden. Echter, dat kan mogelijk ook op andere manieren mogelijk zíjn, bijvoorbeeld door specifieke subsidies of in combinatie met andere economische activiteiten dan toeristische verhuur.

Dit amendement verplaatst cultuurhistorie als grond voor extra toeristische eenheden (en eventueel nieuwvestiging naar het mengpaneel.

Risico
Het voorkomen van nieuwvestiging betekent dat er geen ruimte is voor innovatieve nieuwe plannen. Dit kan een rem vormen op innovatie en het beperkt mogelijk de toegang van nieuwe ondernemers tot de markt. Dit houdt in dat jonge ondernemers misschien uit gaan wijken naar omliggende gemeenten wanneer daar nog wel ruimte is.

Enkel wanneer er sprake is van het saneren (niet alleen planologisch) van bestaande capaciteit is er nog een mogelijkheid tot nieuwvestiging. Dit heeft een fors kostenverhogend effect voor initiatiefnemers maar draagt wel bij aan de gewenste kwaliteitsslag.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Campings

Vakantieparken

Zomerhuizenterreinen

Limiteren uitbreidingsmogelijkheid van het aantal eenheden op maximaal 15% onder voorwaarde van kwaliteitsverbetering en aantoonbare waardecreatie

Met deze maatregel wordt enerzijds grip gehouden op de toename van het aantal verblijfsaccommodaties, terwijl aan de andere kant de maatregel is gericht op het bieden van perspectief om kwaliteitsverbetering te stimuleren en te faciliteren.

Vastgestelde maatregel:
We limiteren de maximale uitbreidingsmogelijkheid van bestaande terreinen voor verblijfsrecreatie en volgen hierbij de lijn uit de kustvisie. Hierbij ligt de absolute maximale bovengrens van het extra aantal te realiseren eenheden (kampeerplaatsen, huisjes etc.) op maximaal 15%.

Deze 15% heeft betrekking op het daadwerkelijke aantal eenheden die ten tijde van een aanvraag op een terrein aanwezig is. Na vergunningverlening wordt het nieuwe maximaal aantal eenheden (bestaand + maximaal 15%) planologisch vastgelegd.

Deze maatregel is van toepassing op reguliere kampeerterreinen, en op bestaande hofstedecampings en landschapscampings.

De uitbreidingsmogelijkheid is eenmalig en geldt zolang er geen sprake is van gewijzigd beleid.

Deze gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid mag enkel worden ingezet om een gewenste kwaliteitsslag (die worden bepaald via het nog op te stellen mengpaneel) in de gewenste ontwikkelingsvraag mogelijk te kunnen maken. Het is aan de ondernemer om deze ontwikkelingsvraag te duiden. Hierbij geldt de voorwaarde dat er naast de kwaliteitsverbetering van het terrein en de voorzieningen aantoonbaar waarde moet worden toegevoegd voor de omgeving, de samenleving en het toeristisch product. Toetsing hiervan gebeurt via het mengpaneel ontwikkelkader verblijfsrecreatie. Deze gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid kan pas worden benut na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad. Voor uitleg over de werking van het mengpaneel verwijzen wij u graag naar het betreffende hoofdstuk.

Hoe te regelen?
Het bieden van een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid zal altijd moeten plaatsvinden via een aanpassing van het Omgevingsplan of door een procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA).

Het vastleggen van het aangepaste maximumaantal eenheden gebeurt bij een eerstvolgende herziening van het Omgevingsplan na vergunningverlening (op terreinniveau).

Motivatie
Uitgangspunt van het ontwikkelkader verblijfsrecreatie is om de kwaliteit van het bestaande aanbod aan verblijfsaccommodaties te verbeteren. In de basis vindt kwaliteitsverbetering plaats zonder uitbreiding van het aantal eenheden. Dit vraagt van de ondernemer een andere manier van ondernemen dan zoals het tot nu toe is gegaan. Het verdienmodel, maar ook het financieringsmodel zal anders moeten worden ingericht.

In het bestemmingsplan buitengebied maakt de gemeente Veere onderscheid tussen kleinschalige kampeerterreinen, hofstedecampings en landschapscampings. In het bestemmingsplan kampeerterreinen zijn de verblijfsrecreatieterreinen vastgelegd

(reguliere campings). Bij het omzetten van de verschillende bestemmingsplannen naar het Omgevingsplan maken we ~~enkel nog~~ eveneens onderscheid tussen reguliere kampeerterreinen ~~en~~ kleinschalige kampeerterreinen, hofstedecampings en landschapscampings. ~~Hofstedecampings en Landschapscampings worden daarmee aangewezen als regulier kampeerterrein. De regels met betrekking tot nieuwvestiging, uitbreiding en het voorkomen van 'verchaletisering' zijn daarna ook van toepassing op dit specifieke type bedrijven.~~

Een kwaliteitsverbetering, met oog op de vitaliteit van bedrijven, is echter niet in alle gevallen realiseerbaar zonder dat er sprake is van extra verblijfsmogelijkheden die als kostendrager fungeren. Met oog hierop is het onder voorwaarden toegestaan om een gelimiteerd percentage extra eenheden te realiseren bovenop het bestaande daadwerkelijke aantal eenheden. Met het oog op de balans tussen toerisme, leefbaarheid en de omgeving moet hierbij aantoonbaar waarde worden toegevoegd. Een gelimiteerde uitbreiding is dus alleen mogelijk wanneer er én aantoonbaar sprake is van kwaliteitsverbetering én er aantoonbaar waarde wordt toegevoegd aan de samenleving en de omgeving.

> ***Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 5: 15% en mengpaneel***
> *In het raadsvoorstel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt gesproken over een instrumentarium -het mengpaneel- om de toegevoegde waarde van een eventuele maximale uitbreiding van 15% aan te tonen.*
>
> *De raad acht het daarom wijs een pas op de plaats te maken en eerst het mengpaneel met deze voorwaarden vast te laten stellen door de gemeenteraad alvorens ruimte te bieden voor extra uitbreiding.*
>
> ***Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 12: termen hofstede- en landschapscampings***
> *De termen hofstedecamping en landschapscamping blijven bestaan voor de bestaande bedrijven, met daarbij behorende rechten en plichten. Deze bedrijven hebben eventuele uitbreidingsmogelijkheid volgens het nader vast te stelen ontwikkelkader en mengpaneel.*
>
> *Door de term hofstede- en landschapscamping te behouden voor de bestaande hofstede- en landschapscamping, blijven deze bedrijven onderscheidend van de grote kampeerterreinen en de minicampings en blijft tevens deze productdifferentiatie behouden voor het toeristisch aanbod.*

Wanneer is dit te realiseren?
Dit is elk moment te realiseren als er een aanvraag wordt ingediend. Hierbij geldt het voorbehoud dat deze gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid pas kan worden geactiveerd na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad.

Risico
Het beeld kan ontstaan dat iedere ondernemer met 15% kan uitbreiden waardoor er, tegen de doelstelling in, sprake is van een forse toename van het aantal eenheden en daarmee samenhangend het aantal bedden. Om in aanmerking te komen voor de maximale uitbreidingsruimte moeten serieuze maatregelen genomen worden door een initiatiefnemer. We verwachten dat het aantal recreatieve bedden als gevolg van deze maatregel in totaliteit met 15% zal toenemen.

Het maximum percentage van 15% kan ter discussie worden gesteld. Dit maximum percentage komt voort uit de maximale uitbreidingsruimte zoals vastgelegd in het ontwikkelkader behorend bij de Zeeuwse Kustvisie. Met het oog op consistentie nemen we dit maximum percentage over en passen het ook toe op terreinen die buiten de kustzone zijn gelegen.

We beperken het risico op nadeelcompensatie door niet op voorhand het maximumaantal eenheden aan te passen en planologisch vast te leggen. Er is pas sprake van aanpassing wanneer een ondernemer in aanmerking wenst te komen voor uitbreiding. Wanneer er nog planologische ruimte is kan de ondernemer

binnen bestaande regels (een deel van) deze ruimte benutten door te herstructureren.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Campings

~~**Voorkomen verchaletisering door:**~~

- ~~**Het vastleggen van bestaande aantallen verblijfseenheden recreatieve bebouwing (waaronder begrepen chalets)**~~
- ~~**Het maximeren van de uitbreidingsmogelijkheid hiervan op 15% (wanneer dit leidt tot overschrijding van een ondergrens van 20% aan permanent aanwezige eenheden ten opzichte van het aantal toeristische kampeerplaatsen)**~~
- ~~**Het vastleggen van een minimaal percentage toeristisch kamperen van 20%**~~

Behoud van een gedifferentieerd toeristisch product en waarborgen van de vitaliteit van verblijfsrecreatieterreinen en het voorkomen van volledige verchaletisering van terreinen door:

- **het vastleggen van een verbod op uitponding;**
- **het verplichten van een centrale bedrijfsmatige exploitatie;**
- **het vastleggen van een minimaal percentage toeristisch kamperen van 30%.**

Bij bedrijven die één jaar na de afkoelingsperiode niet voldoen aan dit minimale percentage leggen we in het omgevingsplan na het aflopen van deze afkoelingstermijn het aanwezige aantal permanente eenheden vast.

~~**Voorgestelde maatregel:**~~

~~We beperken de mogelijkheid om toeristische kampeerplaatsen om te zetten naar chalets of andere vormen van recreatieve bebouwing. Daartoe leggen we planologisch het aantal verblijfseenheden recreatieve bebouwing (waaronder begrepen chalets) dat daadwerkelijk geplaatst is op perceelsniveau vast . Hierbij maken we geen onderscheid in specifieke deelcategorieën.~~

~~Wanneer er sprake is van aantoonbare waardecreatie voor de omgeving, samenleving en het toeristisch product (getoetst via het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie) is het mogelijk om het aantal chalets (of andere vormen van recreatieve bebouwing) uit te breiden met maximaal 15%. De uitbreidingsmogelijkheid is eenmalig en geldt zolang er geen sprake is van gewijzigd beleid.~~

~~Hierbij geldt dat, na eventuele uitbreiding, minimaal 20% van het aantal eenheden op het gehele terrein bestemd moet zijn voor toeristisch kamperen. Een hoger percentage toeristische kampeerplaatsen is wenselijk en (wanneer passend binnen de planologische ruimte) toegestaan met oog op een gedifferentieerd aanbod. Na uitbreiding is er op het gehele terrein dus sprake van een maximale verhouding van 80% permanent aanwezige eenheden en 20% toeristische kampeerplaatsen.~~

~~Aanvullend hieraan geldt dat in ieder geval 20% van het aantal eenheden op een terrein mag bestaan uit permanent aanwezige eenheden. Een hogere uitbreidingspercentage dan 15% is dan ook mogelijk zolang deze ondergrens niet wordt overschreden.~~

~~**Hoe te regelen?**~~

~~De maatregel kan worden geëffectueerd bij de vaststelling van het Omgevingsplan (deelplan kampeerterreinen). Hiertoe voeren we vooraf een 0-meting uit waarbij we vastleggen hoeveel recreatieve bouwwerken er op de peildatum staan binnen. In het Omgevingsplan leggen we naast de aantallen ook het minimumpercentage toeristisch kamperen vast.~~

~~Om te voorkomen dat er voor de vaststelling van het Omgevingsplan sprake is van 'verchaletisering' (met wellicht een verhoogde realisatiesnelheid) is het wenselijk om na een minimale afkoelperiode van 12 maanden, voorbeschermingsmaatregelen te nemen tot het moment van implementatie van het Omgevingsplan.~~

~~*1 In het bestemmingsplan buitengebied maakt de gemeente Veere onderscheid tussen Kleinschalige kampeerterreinen, hofstedecampings en landschapscampings. In het bestemmingsplan kampeerterreinen zijn de verblijfsrecreatieterreinen vastgelegd (reguliere campings). Bij het omzetten van de verschillende bestemmingsplannen naar het Omgevingsplan maken we enkel nog onderscheid tussen reguliere kampeerterreinen en kleinschalige kampeerterreinen. Hofstedecampings en Landschapscampings worden daarmee aangewezen als regulier kampeerterrein. De regels met betrekking tot nieuwvestiging, uitbreiding en het voorkomen van 'verchaletisering' zijn daarna ook van toepassing op dit specifieke type bedrijven.*~~

Vastgestelde maatregel

We nemen het verbod op uitponding van verblijfsrecreatieterreinen, ofwel het los verkopen van afzonderlijke percelen, op in het Omgevingsplan. Daarbij leggen we vast dat er sprake moet zijn van centrale bedrijfsmatige exploitatie. Zodoende borgen we dat alle tot de camping behorende grond eigendom blijft van de campingeigenaar en dat het verdienvermogen ten goede komt aan de exploitatie van de camping en niet (enkel) ten goede van derden. Wanneer er sprake is van uitbreiding van een kampeerterrein of een kwaliteitsverbeteringsplan waarvoor medewerking van de gemeente noodzakelijk is leggen we dit ook vast in een anterieure overeenkomst.

Om een gedifferentieerd product te waarborgen en de aantrekkelijkheid van een verblijfsrecreatieterrein te verkleinen voor overname door investeerders die enkel gericht zijn op het verkopen van recreatief vastgoed nemen we in het Omgevingsplan een minimaal percentage toeristisch kamperen op. Per verblijfsrecreatieterrein nemen we in de planregels op hoeveel plaatsen op terreinniveau minimaal toeristisch kamperen moet blijven.

Voor bedrijven die na een afkoelingsperiode van 12 maanden niet aan de gewenste verhouding voldoen leggen we in het omgevingsplan het op peildatum aanwezige permanente eenheden vast. Wil het bedrijf na deze datum uitbreiden dan moet deze gaan voldoen aan de minimale eis van 30% toeristisch kamperen.

Deze maatregel is niet van toepassing op landschapscampings en hofstedecampings. Deze bestaan volledig uit toeristische kampeerplaatsen. Hier is geen mogelijkheid tot het plaatsen van vaste eenheden.

Hoe te regelen?

De maatregel kan worden geëffectueerd bij de vaststelling van het Omgevingsplan (deelplan kampeerterreinen). In het Omgevingsplan leggen we het verbod op uitponding, de verplichting tot centrale bedrijfsmatige exploitatie en het minimumpercentage toeristisch kamperen vast. Per terrein kwantificeren we dit percentage in relatie tot het planologisch vastgelegde aantal eenheden.

Om te voorkomen dat er voor vaststelling van het Omgevingsplan sprake is van volledige verchaletisering van terreinen is het wenselijk om na een minimale afkoelperiode van 12 maanden, voorbeschermingsmaatregelen te nemen tot het moment van implementatie van het Omgevingsplan.

Bij bedrijven die één jaar na de afkoelingsperiode niet voldoen aan minimale percentage van 30% toeristische kampeerplaatsen leggen we in het omgevingsplan na het aflopen van deze afkoelingstermijn het aanwezige aantal permanente eenheden vast.

Motivatie

Het vrij kunnen omzetten van toeristische kampeerplaatsen naar permanent bebouwde kampeerplaatsen werkt 'verstening' in de hand. Omdat er geen sprake is van stenen gebouwen spreken we over

verchaletisering. Dit heeft een grote impact op het landschap omdat, in tegenstelling tot mobiele kampeermiddelen, eenheden permanent in het landschap aanwezig zijn.

Het kunnen omzetten van toeristische kampeerplaatsen in permanent bebouwde kampeerplaatsen heeft afgelopen jaren geleid tot een eentoniger toeristisch product waarbij een nieuwe doelgroep toegang heeft gekregen tot de markt: de belegger in recreatief vastgoed.

Om productdifferentiatie en kwaliteitsverbetering te stimuleren moet het geheel aan toeristische producten in balans zijn. ~~Daarom leggen we enerzijds een minimum percentage toeristische kampeerplaatsen vast en anderzijds een maximum toename van permanent aanwezige eenheden. De focus komt te liggen op het stimuleren van kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie via het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie kwaliteitsverbetering.~~

~~Om te voorkomen dat dit leidt tot een onevenredig nadeel voor ondernemers op kampeerterreinen die geen of nauwelijks permanent aanwezige eenheden hebben geldt er een ondergrens van 20% aan permanent aanwezige eenheden. Het is dus toegestaan om gebruik te maken van een hoger uitbreidingspercentage van 15% zolang de ondergrens van 20% niet wordt overschreden.~~

Om de vrijheid van ondernemen 'achter de slagboom' te behouden maar tegelijkertijd te voorkomen dat campings, waaronder zich een aantal familiebedrijven bevinden, aantrekkelijke overnamepartners zijn voor investeerders die gericht zijn op het verkopen van recreatief vastgoed wordt de genoemde maatregel genomen.

Wanneer is dit te realiseren?

Het ~~planologisch vastleggen van het aantal verblijfseenheden met permanent aanwezige recreatieve bebouwing (waaronder chalets), het limiteren van de maximale uitbreidingsmogelijkheid en het~~ vastleggen van een verbod op uitponding, het verplichten van centrale bedrijfsmatige exploitatie en het vastleggen van een minimum percentage toeristische kampeerplaatsen kan worden geeffectueerd bij de herziening van het Omgevingsplan (deelplan kampeerterreinen) volgens de geldende planning.

Hiervoor zal ook eerst een minimale afkoelperiode van 12 maanden gelden met aansluitend voorbeschermingsmaatregelen tot implementatie van het omgevingsplan.

Risico

~~Door het planologisch vastleggen van het aantal verblijfseenheden met permanent aanwezige recreatieve bebouwing (waaronder chalets) op perceelniveau op basis van het daadwerkelijke aantal op een nader te bepalen peildatum, ontstaat er ongelijkheid tussen ondernemers. Sommige terreinen zijn in de afgelopen jaren al 'verchaletiseerd' en op andere terreinen bestaat het merendeel van het bedrijf juist uit toeristisch kamperen. Met het oog op een onderscheidend aanbod is het wenselijk meerdere typen bedrijven te hebben.~~

De maatregel voorkomt geen toename van het aantal chalets, maar voorkomt een volledige verchaletisering van kampeerterreinen. Ondernemers verliezen een deel van de huidige vrijheid welke zij achter de slagboom hebben. Kampeerterreinen welke niet beschikken over toeristische kampeerplaatsen kunnen geen gebruik maken van de gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid wanneer zij, inclusief de voorgestelde uitbreiding, niet voldoen aan het minimum percentage toeristisch kamperen. Een gewenste kwaliteitsslag kan hierdoor worden belemmerd.

Wat moeten we nog onderzoeken?

~~Bij het planologisch vastleggen van het maximaal aantal permanent bebouwde eenheden op perceelniveau is de peildatum van belang. Een luchtfoto betreft immers een momentopname. Het aantal aanwezige chalets (en andere vormen van recreatieve bebouwing) fluctueert gedurende het seizoen, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering. Er zal dus over een langere periode een analyse moeten plaatsvinden van de maximale bebouwingsintensiteit of er dient op voorhand gewerkt te worden met een hoger aantal eenheden dan op de peildatum aanwezig.~~

~~Middels botsproeven met bestaande bedrijven en fictieve situaties zal aantoonbaar moeten worden gemaakt of de regels het gewenste effect hebben of dat deze te beperkend zijn voor de exploitatie van bedrijven of ongewenste neveneffecten hebben.~~

Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 9: Uitponden campings
De voorgestelde maatregel met betrekking tot het voorkomen van verchaletisering werkt onnodig belemmerend voor campinghouders en dan met name voor bedrijven die nauwelijks vaste eenheden op hun terrein hebben geplaatst.

Om de vrijheid van ondernemen 'achter de slagboom' te behouden maar tegelijkertijd te voorkomen dat campings, waaronder zich een aantal familiebedrijven bevinden, aantrekkelijke overnamepartners zijn voorinvesteerders die gericht zijn op het verkopen van recreatief vastgoed willen we bovenstaande maatregelen invoeren.

Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 12: termen hofstede- en landschapscampings
De termen hofstedecamping en landschapscamping blijven bestaan voor de bestaande bedrijven, met daarbij behorende rechten en plichten. Deze bedrijven hebben eventuele uitbreidingsmogelijkheid volgens het nader vast te stelen ontwikkelkader en mengpaneel.

Het laten vervallen van de term hofstede- en landschapscampings en deze over te laten gaan naar reguliere kleinschalige kampeerterreinen doet geen recht aan de historische achtergrond van dit type bestaande campings. Deze bestaande bedrijven zouden de status reguliere camping krijgen. Dat heeft grote positieve invloed voor de economische waarde (en verkoopwaarde) van deze bijzondere bestaande bedrijven. Daarbij zouden deze bedrijven dezelfde rechten krijgen als reguliere campings en dat is juist een verruiming van mogelijkheden wat niet het doel is van het ontwikkelkader.

Door de term hofstede- en landschapscamping te behouden voor de bestaande hofstede- en landschapscamping, blijven deze bedrijven onderscheidend van de grote kampeerterreinen en de minicampings en blijft tevens deze productdifferentiatie behouden voor het toeristisch aanbod.

Uitbreiding zomerhuizenterreinen alleen binnen bandbreedte van aandachtsgebieden in de Kustvisie en Omgevingsvisie Veere 2047

Voorgestelde maatregel:
Uitbreiding van zomerhuizenterreinen is enkel toegestaan in gebieden die in de Zeeuwse Kustvisie zijn aangemerkt als aandachtsgebied en die in de Omgevingsvisie Veere 2047 zijn aangewezen als prioritair gebied. Hierbij zijn de kaders vanuit de Zeeuwse Kustvisie (landschapsproductie waarbij ontwikkeling of uitbreiding van zomerhuizenterreinen als kostendrager geldt) leidend.

Hoe te regelen?
Uitbreiding van zomerhuizenterreinen dient altijd te verlopen via aanpassing van het Omgevingsplan of via een buitenplanse afwijking (BOPA).

Motivatie
In de Zeeuwse Kustvisie zijn een 11-tal aandachtsgebieden aangewezen waarvoor gebiedsgericht plannen moeten worden opgesteld en er, onder voorwaarde van landschapsproductie, een beperkte uitbreiding van zomerhuizenterreinen is toegestaan. In de Omgevingsvisie Veere 2047 zijn deze gebieden nader gespecificeerd.

We streven geen verdere verstening van het Veerse landschap na en zijn terughoudend als het gaat om de uitbreiding van zomerhuizenterreinen. Uitzondering hierop vormen de zomerhuizenterreinen die in of nabij een aandachtsgebied liggen (conform Kustvisie en Omgevingsvisie Veere 2047).

Wanneer is dit te realiseren?
N.v.t.

Risico
N.v.t.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Omvormen hoteldefinitie op basis van landelijk gehanteerde definitie

Voorgestelde maatregel:
We leggen niet langer beperkingen op ten aanzien van de voorzieningen die ondernemers in een kamer mogen realiseren, zoals een kitchenette. We passen de hoteldefinitie aan en haken hierbij aan bij de landelijke definitie zoals deze door het CBS wordt gehanteerd. Hierbij voegen we toe dat er sprake moet zijn van centrale bedrijfsmatige exploitatie en hoteldienstverlening. Zo voorkomen we dat een hotel kan verworden tot een appartementencomplex voor recreatief gebruik.

> **We definiëren een hotel als volgt:**
> Hotel: Een centraal bedrijfsmatig geëxploiteerde accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar hoteldienstverlening (schoonmaak, handdoekservice, opmaak van bedden etc.) plaatsvindt en waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en aan passanten.

Met betrekking tot centrale bedrijfsmatige exploitatie geldt dat er sprake moet zijn van centrale verhuur door één rechtspersoon voor alle verblijfseenheden binnen een hotel. Wanneer er sprake is van verdeeld eigenaarschap van (een deel) van de kamers dienen verplichte verhuur en borging van het onderhoud en instandhouding op een termijn samenhangend met de economische levensduur van het hotel te zijn geregeld. De gemeente kan een exploitatievergunning verplicht stellen zodat er een toets mogelijk is met betrekking tot de herkomst van financiering.

Hoe te regelen?
De hoteldefinitie wordt vastgelegd in het Omgevingsplan. De wijze waarop we uitvoering willen geven aan centrale bedrijfsmatige exploitatie en het voorkomen van uitponding nemen we op in het uitvoeringsplan.

Motivering
De in het bestemmingsplan plus en bestemmingsplan buitengebied vastgelegde definitie van hotels wordt als te beperkend ervaren door hotelondernemers en brancheorganisatie. De huidige definitie legt beperkingen op ten aanzien van de voorzieningen die ondernemers in een kamer kunnen realiseren, zoals bijvoorbeeld een kitchenette. De in de bestemmingsplannen gehanteerde definitie had als doel te voorkomen dat er op een hotelbestemming een appartementencomplex voor recreatief gebruik kan worden gerealiseerd.

De landelijk gehanteerde hoteldefinitie, die geen beperkingen oplegt ten aanzien van de voorzieningen, ervaren wij als passend voor Veere. Door hierbij te sturen op centrale bedrijfsmatige exploitatie en hoteldienstverlening, voorkomen we dat op een hotelbestemming een appartementencomplex voor recreatief gebruik kan worden gerealiseerd. Met de aangepaste definitie hebben hoteliers meer vrijheid om een kamer in te richten in lijn met de wensen van gasten en passend bij een onderscheidend hotelconcept.

Wanneer is dit te realiseren?
Aanpassing kan worden meegenomen bij de geplande vaststelling van het Omgevingsplan.

Risico
Het toepassen van de landelijke definitie betekent een verruiming van de mogelijkheden om voorzieningen in een hotelkamer te plaatsen zoals een kitchenette. De aangepaste definitie ziet echter op een drietal belangrijke aspecten, namelijk overwegend een- en tweepersoonskamers, boeking per nacht en het toepassen van hoteldienstverlening. Hierin verschilt een hotelaccommodatie wezenlijk van een appartementencomplex.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Hotels

Limiteren uitbreidingsmogelijkheid van het aantal eenheden (kamers) op maximaal 15% (met een ondergrens van 5 kamers), onder voorwaarde van kwaliteitsverbetering en aantoonbare waardecreatie. Hierbij leggen we het aantal kamers op bedrijfsniveau planologisch vast.

Met deze maatregel wordt enerzijds grip gehouden op de toename van het aantal verblijfsaccommodaties, anderzijds is de maatregel gericht op het bieden van perspectief om kwaliteitsverbetering te stimuleren en te faciliteren. Hierbij hebben we specifiek aandacht voor kleine hotels.

Voorgestelde maatregel:
We limiteren de maximale uitbreidingsmogelijkheid van bestaande hotels. Hierbij ligt de maximale bovengrens van het extra aantal te realiseren eenheden (in hotels betreffen dit dus kamers) op maximaal 15%. Voor kleine hotels geldt hierbij een ondergrens van 5 kamers.

Deze 15% (rekening houdend met de ondergrens van 5 kamers) heeft betrekking op het daadwerkelijke aantal kamers dat ten tijde van een aanvraag op een terrein aanwezig is. Daartoe leggen we planologisch het aantal hotelkamers (dat daadwerkelijk gerealiseerd is) op bedrijfsniveau vast. Na vergunningverlening wordt het nieuwe maximaal aantal kamers (bestaand + maximaal 15%) planologisch vastgelegd.

Deze gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid mag enkel worden ingezet om een gewenste kwaliteitsslag in een hotel mogelijk te kunnen maken. Hierbij geldt de voorwaarde dat er naast de kwaliteitsverbetering van het hotel aantoonbaar waarde moet worden toegevoegd voor de omgeving, de samenleving en het toeristisch product. Toetsing hiervan gebeurt via het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie. Voor uitleg over de werking van het mengpaneel verwijzen wij u graag naar het desbetreffende hoofdstuk. Deze gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid kan pas worden benut na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad.

Er kan sprake zijn van een uitzondering op de gelimiteerde maximale uitbreidingsmogelijkheid wanneer er sprake is van een bestaande hotelfunctie in, of verbonden aan, een cultuurhistorische waardevol pand. Wanneer het voor het behoud van een dergelijk pand van belang is om de capaciteit te vergroten met meer dan 15% dan is het aan de ondernemer om dit goed te onderbouwen. In dat geval kan er sprake zijn van een maatwerktoepassing waarbij er meer capaciteit kan worden toegevoegd dan de genoemde bovengrens. Of er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand wordt getoetst aan de structuurvisie cultuurhistorie. Eventuele uitbreiding van een pand wordt ook getoetst aan de geldende ruimtelijke kaders.

De uitbreidingsmogelijkheid is eenmalig en geldt zolang er geen sprake is van gewijzigd beleid.

Hoe te regelen?
Het vastleggen van de planologische capaciteit van hotels is nieuw en wordt op hotelniveau te worden vastgelegd in het Omgevingsplan (zowel binnen de kernen als in buitengebied. Hiertoe voeren we een 0-meting uit waarbij we vastleggen hoeveel hotelkamers er op de peildatum per hotel zijn gerealiseerd.

De eenmalige uitbreidingsmogelijkheid zal altijd moeten plaatsvinden via een aanpassing van het Omgevingsplan of door een procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA).

Bij een aanvraag voor uitbreiding dient op individuele basis te worden bepaald welke procedure moet worden doorlopen. Dit is mede afhankelijk van de mate waarin er ook ruimtelijk afgeweken moet worden van de bepalingen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld ten aanzien van bouwvlak of bouwhoogte.

Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 5: 15% en mengpaneel
In het raadsvoorstel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt gesproken over een instrumentarium -het mengpaneel- om de toegevoegde waarde van een eventuele maximale uitbreiding van 15% aan te tonen.

De raad acht het daarom wijs een pas op de plaats te maken en eerst het mengpaneel met deze voorwaarden vast te laten stellen door de gemeenteraad alvorens ruimte te bieden voor extra uitbreiding.

Motivatie

Uitgangspunt van het ontwikkelkader verblijfsrecreatie is om de kwaliteit van het bestaande aanbod aan verblijfsaccommodaties te verbeteren. In de basis gebeurt dit zonder uitbreiding van het aantal eenheden. Door bijvoorbeeld het realiseren van voorzieningen zoals vergaderfaciliteiten, wellnessfaciliteiten of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing kan de kwaliteit van het aanbod worden verdiept.

Een dergelijke, met oog op de vitaliteit van bedrijven soms noodzakelijke, kwaliteitsslag is niet in alle gevallen realiseerbaar zonder dat er sprake is van extra verblijfsmogelijkheden die als kostendrager fungeren. Met oog hierop is het onder voorwaarden toegestaan om een gelimiteerd percentage extra eenheden te realiseren boven op het bestaande aantal eenheden. Omdat tot op heden niet is vastgelegd hoeveel kamers een hotel heeft leggen we dit vast om zodoende grip te hebben op de groei. Ook binnen de schil van bestaande gebouwen. Met oog op de balans tussen toerisme, leefbaarheid en de omgeving moet hierbij aantoonbaar waarde worden toegevoegd. Een gelimiteerde uitbreiding is dus alleen mogelijk wanneer er én aantoonbaar sprake is van kwaliteitsverbetering van het bestaande toeristisch product én er aantoonbaar waarde wordt toegevoegd aan de samenleving en de omgeving.

De genoemde uitzondering voor cultuurhistorisch waardevolle panden waarin een bestaande hotelfunctie is gevestigd of aan is verbonden is in lijn met de eerder benoemde uitzondering voor nieuwvestiging van een hotelfunctie in een cultuurhistorisch waardevol pand. Deze uitzonderingsmogelijkheid is enkel van toepassing wanneer het voor het behoud van het pand van belang is om, in afwijking van het maximale gelimiteerde uitbreidingspercentage, een hoger uitbreidingspercentage toe te staan.

Het maximale percentage van 15% is in lijn met het percentage dat ook is vastgelegd voor verblijfsrecreatieterreinen in de Zeeuwse Kustvisie. Dit percentage nemen we over en trekken we door naar alle vormen van bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatief verblijf binnen de gehele gemeente.

Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 10: Ondergrens 5 kamers
De gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid met een maximale bovengrens van 15o% pakt voor kleine hotels slecht uit.

Om kleine hotels meer ruimte te bieden willen we een ondergrens van 5 kamers opnemen. Dat betekent dat er bij een toegestane uitbreiding van minder dan 5 kamers kan worden afgeweken van de grens van 15% tot de ondergrens van 5 kamers voor de kleinere hotels in de gemeente.

Wanneer is dit te realiseren?

Het vastleggen van de planologische capaciteit per hotel leggen we vast in het betreffende Omgevingsplan conform de hiervoor geldende planning. Het vastleggen van het aantal kamers kan als een inperking van de bestaande planologische mogelijkheden worden gezien, daarom is het van belang een afkoelperiode van minimaal 12 maanden te hanteren alvorens deze maatregel via het op te stellen Omgevingsplan in te voeren. Het bieden van uitbreidingsruimte gebeurt per aanvraag. Wanneer er al voor het vaststellen van het Omgevingsplan sprake is van een gewenste uitbreiding dan wordt het bestaande aantal kamers als uitgangspunt genomen.

Hierbij geldt het voorbehoud dat deze gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid pas kan worden geactiveerd

na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad.

Risico

Het maximeren van de uitbreidingscapaciteit kan nadelig uitpakken, met name voor kleine hotels. De investering die gedaan moet worden om een extra hotelkamer te realiseren, zeker buiten de bestaande schil van het gebouw, is voor een hotel fors groter dan voor een reguliere camping / kleinschalige camping. Het risico bestaat dat deze hotels worden opgekocht door grotere partijen of dat het bedrijfsconcept 'uitgehold' wordt, omdat een hotel te klein is om met de opgaven rondom bijvoorbeeld verduurzaming, zelfstandig exploitabel te zijn. Dit is onwenselijk met oog op het behoud van de Veerse maat en lokaal ondernemerschap. Of hiervan daadwerkelijk sprake is gaan we monitoren. Met oog hierop geldt een ondergrens van 5 kamers voor kleine hotels.

De regels uit het mengpaneel behoren in dien mate toegankelijk te zijn dat deze, zeker ook voor kleine hotels (gezien het beperkte uitbreidingsvolume) werkbaar zijn. ~~Vanuit de sector is gelobbyd voor het toestaan van meer uitbreidingsruimte bij kleine hotels. Er bestaan voor een hoger maximum geen zwaarwegende argumenten om hier in mee te gaan. Juist het toestaan van een hoger plafond streeft het doel van het ontwikkelkader voorbij, namelijk grip op groei.~~ ~~Juist~~ Het bij een eventuele uitbreiding toevoegen van andere voorzieningen dan kamers kan meerwaarde bieden voor zowel gasten, de omgeving en de ondernemer.

Eventuele uitbreidingsruimte dient altijd te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak of hiertoe is een uitbreiding van het bouwvlak nodig is. Het voldoen aan de voorwaarden van het mengpaneel leidt niet automatisch tot een verruiming van het bouwvlak, dat is een aparte afweging. Ruimtelijke kaders spelen hierbij dan ook een grotere rol dan bij bijvoorbeeld (kleinschalige) kampeerterreinen.

Wat moeten we nog onderzoeken?

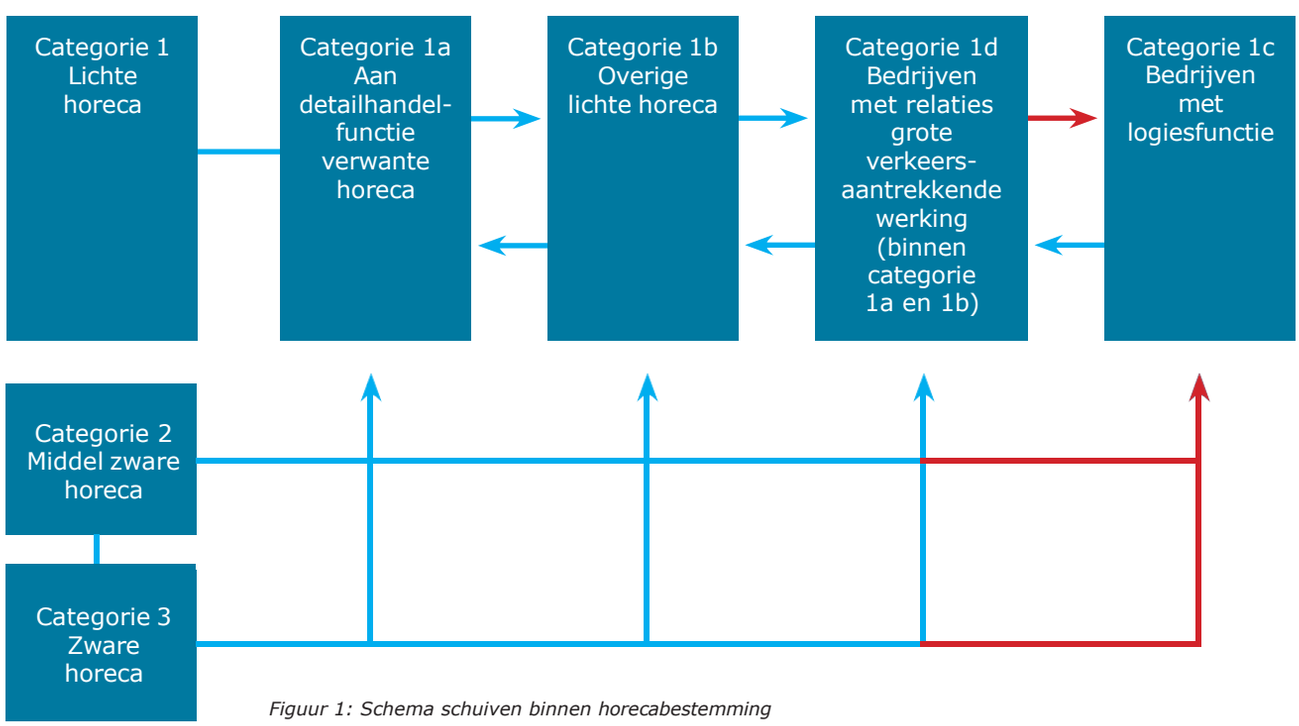
N.v.t.

Inperking planologische mogelijkheden horecapanden waardoor het niet mogelijk is om binnen de horecabestemming te schuiven naar de hotelfunctie (categorie 1c)

Voorgestelde maatregel:
Panden waarop een horecabestemming rust zijn ingedeeld in drie hoofdcategorieën (1)lichte, (2) middelzware en (3)zware horeca. Horecapanden waarin een logiesfunctie wordt aangeboden zijn aangemerkt als categorie 1c (licht). We schrappen de mogelijkheid om een pand met horecabestemming in een andere categorie dan 1c om te zetten naar een hotel.

Hoe te regelen?
De beperking van de omzettingsmogelijkheid moet worden geregeld in het Omgevingsplan. Hieraan gekoppeld wordt een afkoelperiode van 12 maanden gehanteerd voordat er voorbeschermingsmaatregelen van kracht worden ter voorbereiding op de implementatie in het betreffende Omgevingsplan.

De maatregel is zowel relevant voor het buitengebied als voor de kernen. Voor het buitengebied betekent dit dat er niet verticaal of horizontaal kan worden geschoven (van zwaar naar licht en binnen de deelcategorieën licht). Voor de kernen was horizontaal schuiven al niet mogelijk. Ook verticaal schuiven naar een hotelbestemming sluiten we uit.



Figuur 1: Schema schuiven binnen horecabestemming

Motivatie
In aanvulling op de maatregel om geen nieuwvestiging van toeristische bedrijven toe te staan en grip te hebben op de groei van het aantal hotels (en hotelkamers) perken we de mogelijkheden in om binnen een horeca-bestemming te schuiven waardoor er, binnen de planologische horecabestemming, hotelfaciliteiten kunnen worden gerealiseerd. Voor het buitengebied betreft dit in de inperking van de mogelijkheden voor circa 10 van de 19 locaties.

De maatregel is dus primair gericht op het beperken van ontwikkelmogelijkheden binnen de bestaande planologische capaciteit.

Wanneer is dit te realiseren?
De inperking van de mogelijkheid om te kunnen schuiven nemen we op in het Omgevingsplan conform de daarvoor geldende planning.

Risico
De inperking van de planologische mogelijkheden (het uit elkaar trekken van Ho en ReCa) heeft impact op de planologische mogelijkheden van bestaande panden. In het buitengebied betreft dit dus een tiental panden. Het inperken van de planologische mogelijkheden heeft mogelijk een effect op de waarde van panden. Met oog daarop wordt er gewerkt met een afkoelperiode van 12 maanden alvorens de regels vast te leggen in het betreffende Omgevingsplan.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Overnachtingsmogelijkheden bij agrarische ondernemers



Agrarisch, buitengebied

Wonen, buitengebied

Onderscheiden agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven met logiesfunctie bij het bieden van ontwikkelmogelijkheden

Voorgestelde maatregel:
We blijven onderscheid maken tussen agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven bij het bieden van ontwikkelmogelijkheden op kleinschalige kampeerterreinen .

Hoe te regelen?
De bepalingen ten aanzien van een niet-onderbroken minimale oppervlakte worden gewijzigd bij het Omgevingsplan.

Motivatie
Of er sprake is van een actief agrarisch bedrijf blijkt uit de gecombineerde opgaven die bedrijven doen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Wanneer er twijfel is of er daadwerkelijk sprake is van een actief agrarisch bedrijf wordt de agrarische adviescommissie geconsulteerd. Het advies van deze commissie is leidend. Dit is in overeenstemming met de al gehanteerde werkwijze. De definitie voor wat we als agrarisch bedrijf definiëren blijft dus onveranderd. Bepalingen die nu als te beperkend worden ervaren met betrekking tot een niet-onderbroken oppervlakte van minimaal 4 hectare worden wel gewijzigd. Dit betekent dat wanneer een agrarisch perceel wordt doorsneden door een waterloop of weg er wel sprake is van een aaneengesloten geheel. Hierdoor is er sprake van een betere afbakening die meer recht doet aan de praktijk.

Agrarische ondernemers zijn belangrijke spelers bij de vormgeving en het onderhoud van het Veerse landschap zoals we dat kennen. We vinden het belangrijk dat agrariërs nu en in de toekomst kunnen blijven boeren en dat agrarische bedrijven toekomstgericht kunnen worden overgedragen aan jonge agrarische ondernemers. Recreatieve verblijfsmogelijkheden spelen een grote rol binnen verbrede agrarische ondernemingen. Deze mogelijkheden willen we behouden en we willen ruimte geven om via investeringen in de verblijfssector een solide basis te leggen onder agrarische bedrijven zodat
én eventuele tegenvallende resultaten uit agrarische activiteiten kunnen worden opgevangen én er investeringsvermogen wordt opgebouwd om op een meer duurzame manier te boeren.

Bij het bieden van ondernemersperspectief en het toestaan van ontwikkelruimte maken we daarom onderscheid tussen agrarische ondernemers en niet-agrarische ondernemers. Om investeringsvermogen te creëren voor de agrarische bedrijfsactiviteiten en weerstandsvermogen op te bouwen voor verbrede agrarische bedrijven bieden we aan agrarische ondernemers mogelijkheden om de toeristische activiteiten, binnen de kaders van dit ontwikkelkader, door te ontwikkelen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Voor niet-agrarische ondernemers zijn er geen ontwikkelmogelijkheden waarvoor een buitenplanse afwijking nodig is.

Wanneer is dit te realiseren?
Conform planning van de herziening van het Omgevingsplan buitengebied.

~~2~~ In het bestemmingsplan buitengebied maakt de gemeente Veere onderscheid tussen Kleinschalige kampeerterreinen, hofstedecampings en landschapscampings. In het bestemmingsplan kampeerterreinen zijn de verblijfsrecreatieterreinen vastgelegd (reguliere campings). Bij het omzetten van de verschillende bestemmingsplannen naar het Omgevingsplan maken we ~~enkel nog~~ eveneens onderscheid tussen reguliere kampeerterreinen, ~~en~~ kleinschalige kampeerterreinen, hofstedecampings en

landschapscampings. ~~*Hofstedecampings en Landschapscampings worden daarmee aangewezen als regulier kampeerterrein. De regels met betrekking tot nieuwvestiging, uitbreiding en het voorkomen van 'verchaletisering' zijn daarna ook van toepassing op dit specifieke type bedrijven.*~~

Risico

N.v.t.

Wat moeten we nog onderzoeken?

N.v.t.

Kwaliteitsverbetering en waardecreatie door middel van een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van 15% (eenheden) boven de grens van 25 voor een agrarisch bedrijf

De grip op groei binnen het huidig beleid is beperkt. De provinciale staten hebben daarnaast de ruimte gegeven aan gemeenten om minicampings door te laten groeien tot 35 eenheden.

Voorgestelde maatregel:
Om een gewenste kwaliteitsslag op een kleinschalig kampeerterrein te maken en de economische positie van agrariërs te versterken bieden we onder de kwalitatieve voorwaarden van het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 15% aan eenheden (standplaatsen). Deze 15% komt bovenop het maximum aantal standplaatsen van 25 dat is vastgelegd in het Omgevingsplan buitengebied (afgerond maximaal 4 plaatsen).

De extra capaciteit boven dit maximum mag enkel in stand worden gehouden zolang er sprake is van een agrarisch bedrijf. De uitbreidingsmogelijkheid is eenmalig en geldt zolang er geen sprake is van gewijzigd beleid.

Hoe te regelen?
In het Omgevingsplan (huidig bestemmingsplan buitengebied) houden we vast aan het maximum aantal van 25 eenheden. Voor het toestaan van een eenmalige uitbreiding tot maximaal 29 plaatsen is een buitenplanse afwijking nodig (via een BOPA) waarbij het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt toegepast. Hierbij moet worden aangetoond dat er waarde wordt gecreëerd voor het landschap en de agrarische onderneming. Deze gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid kan pas worden benut na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad.

Een buitenplanse afwijking is enkel mogelijk wanneer er sprake is van een agrarisch bedrijf.

> ***Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 5: 15% en mengpaneel***
> *In het raadsvoorstel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt gesproken over een instrumentarium -het mengpaneel- om de toegevoegde waarde van een eventuele maximale uitbreiding van 15% aan te tonen.*
>
> *De raad acht het daarom wijs een pas op de plaats te maken en eerst het mengpaneel met deze voorwaarden vast te laten stellen door de gemeenteraad alvorens ruimte te bieden voor extra uitbreiding.*

Motivatie
Uitgangspunt van het ontwikkelkader verblijfsrecreatie is om de kwaliteit van het bestaande aanbod aan verblijfsaccommodaties te verbeteren. In de basis dient dit te gebeuren zonder uitbreiding van het aantal verblijfsaccommodaties (eenheden). Een kleinschalig kampeerterrein op een agrarisch bedrijf is in beginsel mogelijk gemaakt ter ondersteuning van het agrarisch bedrijf en daarmee ter behoud van het open agrarisch landschap. Een gelimiteerde uitbreiding van het aantal eenheden is enkel mogelijk wanneer hierbij aantoonbaar meerwaarde wordt toegevoegd aan het agrarisch bedrijf, behoud of verfraaiing van het landschap en het niet laten toenemen van de ecologische voetafdruk.

Het maximale percentage van 15% is in lijn met het percentage dat ook is vastgelegd in de Zeeuwse Kustvisie. Dit percentage nemen we over en trekken we door naar alle bedrijfsmatige verblijfsaccommodaties. Daarbij geldt het percentage als een absolute bovengrens.

Met de maatregel wordt enerzijds grip gehouden op de toename van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden, anderzijds is de maatregel gericht op het bieden van perspectief om kwaliteitsverbetering te stimuleren en te faciliteren. Voor deze deelsector specifiek gericht op behoud van het landschap en het versterken van de agrarische activiteiten van agrarische bedrijven. Met oog hierop maken we dan ook het onderscheid tussen een agrarisch bedrijf en een niet agrarisch bedrijf.

Wanneer is dit te realiseren?
Een BOPA kan worden verleend na vaststelling van het beleid, met inachtneming van het gegeven dat deze gelimiteerde uitbreidingsmogelijkheid kan pas worden benut na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad. Hiervoor is geen aanpassing van het Omgevingsplan vereist.

Risico
De regels uit het mengpaneel behoren in dien mate toegankelijk te zijn dat deze, gezien het beperkte uitbreidingsvolume, werkbaar zijn. Voorwaarden vanuit het mengpaneel zijn daarom primair gericht op het landschap en het agrarisch bedrijf. Vanuit de sector is sterk gelobbyd voor uitbreiding tot 35 plaatsen. Er bestaan voor dit alternatieve maximum geen zwaarwegende argumenten om hier in mee te gaan. Juist het toestaan van een hoger plafond streeft het doel van het ontwikkelkader voorbij, namelijk grip op groei!

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Agrarisch, buitengebied

Voorkomen verchaletisering door

- **Het vastleggen van bestaande aantallen plaatsgebonden kampeermiddelen**
- **Het maximeren van de uitbreidingsmogelijkheid hiervan tot een maximum van 20% aan plaatsgebonden kampeermiddelen (tot een maximum van 5)**

Voorgestelde maatregel:
We beperken~~, in lijn met reguliere kampeerterreinen,~~ de mogelijkheid om op een kleinschalig kampeerterrein met een agrarische bestemming toeristische kampeerplaatsen om te zetten naar permanente plaatsen waarop een plaatsgebonden kampeermiddel is geplaatst. Daartoe leggen we planologisch het aantal in gebruik zijnde permanente standplaatsen op perceelsniveau vast. Hierbij maken we onderscheid in categorieën: chalets, stacaravans, tenthuisjes en bijzondere kampeerobjecten.

Maximaal 20% (tot een maximum van 5 eenheden) van het aantal eenheden mag bestaan uit permanente plaatsen waarop een plaatsgebonden kampeermiddel mag worden geplaatst. Wanneer er sprake is van uitbreiding van het aantal plaatsgebonden kampeermiddelen ten opzichte van de bestaande situatie is dit enkel toegestaan onder de voorwaarden van het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie. Uitgangspunt is immers om niet zondermeer het aantal vaste eenheden uit te breiden maar juist ook ruimte te blijven bieden aan toeristisch kamperen.

Het uitbreiden van het aantal plaatsgebonden kampeermiddelen is enkel toegestaan wanneer er sprake is van een agrarisch bedrijf.

Hoe te regelen?
De maatregel kan worden geëffectueerd bij de vaststelling van het Omgevingsplan (deelplan buitengebied). Hiertoe voeren we vooraf een 0-meting uit waarbij we vastleggen hoeveel plaatsgebonden kampeermiddelen er op de peildatum staan binnen de verschillende categorieën (zoals ook gecategoriseerd op kampeerterreinen). In het omgevingsplan leggen we naast de aantallen ook het maximumpercentage en maximumaantal plaatsgebonden kampeermiddelen vast.

Om te voorkomen dat er voor de vaststelling van het Omgevingsplan sprake is van 'verchaletisering' (met wellicht een verhoogde realisatiesnelheid) wordt er na de afkoelperiode van 12 maanden, gewerkt met voorbeschermingsmaatregelen tot het moment van implementatie van het Omgevingsplan.

Voor het uitbreiden van het aantal plaatsgebonden kampeermiddelen is altijd een buitenplanse afwijking benodigd (BOPA) waarbij het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt toegepast. Deze mogelijkheid kan pas worden benut na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad.

Bij een buitenplanse afwijking wordt enkel meegewerkt wanneer er sprake is van een agrarisch bedrijf.

> ***Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 5: 15% en mengpaneel***
> *In het raadsvoorstel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt gesproken over een instrumentarium -het mengpaneel- om de toegevoegde waarde van een eventuele uitbreiding aan te tonen.*
>
> *De raad acht het daarom wijs een pas op de plaats te maken en eerst het mengpaneel met deze voorwaarden vast te laten stellen door de gemeenteraad alvorens ruimte te bieden voor extra uitbreiding.*

Motivatie
Het vrij kunnen omzetten van toeristische kampeerplaatsen werkt 'verstening' in de hand. Omdat er geen sprake is van stenen gebouwen spreken we over verchaletisering. Dit heeft een grote impact op het landschap omdat, in tegenstelling tot mobiele kampeermiddelen, eenheden permanent in het landschap aanwezig zijn.

~~In lijn met de maatregelen op reguliere kampeerterreinen~~ Hiermee voorkomen we ~~ook~~ op kleinschalige kampeerterreinen dat toeristische kampeerplaatsen kunnen worden omgezet naar permanent bebouwde kampeerplaatsen.

Om productdifferentiatie en kwaliteitsverbetering te stimuleren blokkeren we niet iedere mogelijkheid om het aantal permanent bebouwde eenheden uit te breiden. In lijn met de bepalingen van de Omgevingsverordening Zeeland geldt er een maximum percentage. Binnen dit percentage stimuleren we onder kwalitatieve voorwaarden vanuit het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie kwaliteitsverbetering.

Wanneer is dit te realiseren?
Het planologisch vastleggen van het aantal chalets (en andere vormen van plaatsgebonden kampeermiddelen) en het limiteren van de maximale uitbreidingsmogelijkheid kan worden geeffectueerd bij de herziening van het Omgevingsplan (deelplan buitengebied) volgens de geldende planning.

Een BOPA kan worden afgegeven na vaststelling van het omgevingsplan.

Risico
Door het planologisch vastleggen van het aantal chalets of andere vormen van plaatsgebonden kampeermiddelen op perceelniveau, op basis van het daadwerkelijke aantal op een nader te bepalen peildatum, ontstaat er mogelijk ongelijkheid tussen ondernemers. Sommige campings hebben al het maximumaantal bereikt, andere niet. Met oog op een onderscheidend aanbod is het wenselijk meerdere typen bedrijven te hebben.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Agrarisch, buitengebied

Privé sanitair op kleinschalige kampeerterreinen is onder voorwaarden toegestaan

Voorgestelde maatregel:
Met het oog op het verhogen van het serviceniveau is het toegestaan privé sanitair te realiseren op een kleinschalig kampeerterrein op een agrarisch bedrijf. Er zijn hiertoe twee mogelijkheden:

1. Bij voorkeur in een centraal gebouw, waarbij het bouwvlak vergroot mag worden ten behoeve van het optimaliseren van voorzieningen waaronder sanitair.
2. Bij uitzondering op het kampeerveld waarbij privé sanitair in maximaal 5 clusters van 3 badkamers mag worden geplaatst. Omdat er sprake is van permanente bebouwing moet een cluster landschappelijk zijn ingepast volgens dezelfde regels als die gelden voor plaatsgebonden kampeermiddelen. ~~Eén cluster gaat ten koste van de mogelijkheid een plaatsgebonden kampeermiddel (chalet) te plaatsen.~~

Het realiseren van privé sanitair op een niet agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen het bouwvlak.

Hoe te regelen?
Het plaatsen van privé sanitair (ongeacht de vorm) vindt plaats onder de kwalitatieve voorwaarden vanuit het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie. Deze mogelijkheid kan pas worden benut na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad.

Voor het toestaan van verruiming van het bouwvlak of het plaatsen van vaste eenheden t.b.v. geclusterd privé sanitair is een buitenplanse afwijking nodig (BOPA) waarbij het Mengpaneel wordt toegepast. Deze mogelijkheid kan pas worden benut na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad.

~~Wanneer er gekozen wordt voor het plaatsen van geclusterd privé sanitair bij de kampeerplaatsen, dan gaat dit ten koste van de mogelijkheid een plaatsgebonden kampeermiddel op een permanente standplaats te plaatsen. Dit gaat niet ten koste van het maximaal aantal eenheden.~~

Een buitenplanse afwijking is enkel mogelijk wanneer er sprake is van een agrarisch bedrijf.

Motivatie
Met privé sanitair stimuleren we ook om op kleinschalige kampeerterreinen een gedifferentieerd product aan te bieden. De voorkeur heeft het om privé sanitair te faciliteren binnen de bestaande bebouwing, zodat er geen extra ruimtelijke impact ontstaat.

Wanneer is dit te realiseren?
Een BOPA kan worden afgegeven na vaststelling van het beleid. Hiervoor is geen aanpassing van het omgevingsplan vereist. Deze mogelijkheid kan pas worden benut na vaststelling van het mengpaneel door de gemeenteraad.

> ***Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 8: Privésanitair***
>
> *Met het toestaan van privé sanitair wordt de ondernemers de mogelijkheid geboden te innoveren en een hedendaags product aan te bieden, De voorwaarden voor plaatsing privé-sanitair zijn o.a. agrarisch bedrijf , landschappelijke inpassing en lopen via het Mengpaneel, Deze kaders zijn voldoende om doelen van het Ontwikkelkader te bereiken. Plaatsing van privé-sanitair gaat niet ten koste van plaatsgebonden kampeermiddelen.*

Risico
N.v.t.

Wat moeten we nog onderzoeken?

N.v.t.

Winterkamperen is toegestaan op een ~~agrarisch bedrijf~~ kleinschalig kampeerterrein

Voorgestelde maatregel:
Op een ~~agrarisch bedrijf~~ kleinschalig kampeerterrein (agrarisch en niet-agrarisch) is het toegestaan om winterkamperen aan te bieden.

Hoe te regelen?
~~Het kampeerseizoen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied wordt overgenomen in het Omgevingsplan (deelplan buitengebied). Hierbij wordt aangegeven dat het kampeerseizoen niet van toepassing is op een kleinschalig kampeerterrein dat is gekoppeld aan een agrarisch bedrijf.~~

Het kampeerseizoen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied wordt **niet** overgenomen in het Omgevingsplan (deelplan buitengebied) Daarmee komt de beperking van het kampeerseizoen te vervallen en kunnen **alle** kleinschalige kampeerterreinen jaarrond worden gebruikt.

Motivatie
De afgelopen jaren is er ruimte geboden om in de winter open te zijn via een afwijking van het bestemmingsplan. Gebleken is dat er onder kampeerders een toenemende behoefte bestaat om ook in de winter te kamperen. We willen het overlaten aan de ondernemer zelf om te besluiten om in de winter open te gaan of niet. Aparte vergunningen hiervoor werpen een onnodige administratieve en financiële drempel op voor ondernemers en de ambtelijke organisatie.

> ***Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 13: Schrappen kampeerseizoen***
>
> Het ontwikkelkader voorziet in winterkamperen alleen voor agrarische bedrijven. Bedrijven hiermee ondernemersperspectief geboden wordt door meer ontwikkelmogelijkheden. De ervaring is dat een beperkt aantal ondernemers gebruik maakt van het winterkamperen. De impact op de leefomgeving door ook de niet agrarische bedrijven de mogelijkheid van winterkamperen te bieden is daarom ook zeer beperkt is.
>
> Met oog op deregulering stellen wij voor om het kampeerseizoen volledig te schrappen. Dit voorkomt dat er een aanvraag voor ontheffing moet worden gedaan. Winterkamperen legt daarmee ook geen beslag op ambtelijke capaciteit.

Wanneer is dit te realiseren?
De wijziging van de bepaling met betrekking tot het schrappen van het kampeerseizoen wordt meegenomen bij de vaststelling van het Omgevingsplan (deelplan buitengebied). Tot dit moment is de bestaande regelgeving van toepassing waarbij eenmalig voor een periode van drie jaar ontheffing kan worden aangevraagd (of reeds is verleend eind 2023).

Risico
N.v.t.

Wat moeten we nog onderzoeken?
N.v.t.

Uitvoering – Implementatie maatregelen



Na het vaststellen van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 door de gemeenteraad stelt het college een uitvoeringsplan vast. Hierin leggen we vast op welke wijze en op welk moment de maatregelen worden geeffectueerd en welke aandachtspunten nog gelden alvorens maatregelen geëffectueerd kunnen worden. In het uitvoeringsplan geven we onder andere aandacht aan implementatie in interne werk- en beoordelingsprocessen en externe communicatie. Zo zorgen we ervoor dat implementatie van de maatregelen soepel verloopt.

Implementatiewijze maatregelen per deelplan van het Omgevingsplan Veere
Bij iedere maatregel is opgenomen op welke wijze en op welke termijn deze kan worden geïmplementeerd, samenhangend met de planning voor het omzetten van delen van het tijdelijk omgevingsplan (met daarin de voormalige bestemmingsplannen) naar het Omgevingsplan gemeente Veere. Voor een deel van de maatregelen is het wenselijk voorbeschermingsmaatregelen te nemen (na het hanteren van een afkoelperiode van minimaal 12 maanden) en voor een deel van de maatregelen is het mogelijk via een Buitenplanse afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan (BOPA) een vergunning te verlenen. Deze maatregelen kunnen daardoor dus al eerder geeffectueerd worden. Tenslotte zijn er ook maatregelen die, direct na vaststelling van het beleid van kracht zijn.

Op volgorde van ingangstermijn onderscheiden we dus vier categorieën, namelijk:
1. Direct te effectueren na vaststelling van het beleid;
2. Via een Buitenplanse afwijking (BOPA) mogelijk maken van de maatregel;
3. Instellen van voorbeschermingsregels (na het hanteren van een afkoelperiode) alvorens deze op te nemen in het Omgevingsplan;
4. Meenemen bij wijziging en vaststelling (de diverse delen) van het Omgevingsplan.

In onderstaand overzicht is per maatregel, gekoppeld aan de diverse deelplannen van het Omgevingsplan, opgenomen in welke categorie deze vallen.

Direct te effectueren na vaststelling van het beleid

- Geen nieuwvestiging toeristische bedrijven gericht op verblijfsrecreatie (pagina 19)

Via een Buitenplanse afwijking (BOPA) mogelijk maken van de maatregel

<u>Omgevingsplan buitengebied</u>
- Uitbreidingsmogelijkheid kleinschalige kampeerterreinen (agrarisch) (pagina 37)
- Toestaan privésanitair (pagina 41)
- Limiteren uitbreidingsmogelijkheid hotel (pagina 29)

<u>Omgevingsplan kernen</u>
- Limiteren uitbreidingsmogelijkheid hotel (pagina 29)

<u>Omgevingsplan kampeerterreinen / zomerhuizenterreinen</u>
- Limiteren uitbreidingsmogelijkheid (pagina 22)
- Uitbreiding zomerhuizenterreinen in aandachtsgebieden (pagina 26)

Instellen van voorbeschermingsregels (na het hanteren van een afkoelperiode) alvorens deze op te nemen in het Omgevingsplan

Omgevingsplan buitengebied
- Inperken realisatiemogelijkheden voor zomerwoningen (pagina 13)
- Voorkomen stapeling (pagina 17)
- Vastleggen planologische capaciteit hotel (pagina 29)
- Inperking planologische mogelijkheden horecapanden (pagina 32)
- Voorkomen verchaletisering kleinschalige kampeerterreinen (pagina 24)

Omgevingsplan kernen
- Gelijk aan buitengebied (m.u.v. kleinschalige kampeerterreinen)

Omgevingsplan kampeerterreinen
- ~~Voorkomen verchaletisering~~ Voorkomen uitponding en minimaal percentage toeristische kamperen (pagina 24)

Wijziging Omgevingsplan

Omgevingsplan buitengebied
- Kamerverhuur toegestaan (pagina 15)
- Onderscheid agrarische en niet-agrarische bedrijven (niet-onderbroken minimale oppervlakte) (pagina 35)
- Omvormen hoteldefinitie (pagina 27)
- Schrappen kampeerseizoen ~~bij agrarisch bedrijf~~ op een kleinschalig kampeerterrein (winterkamperen) (pagina 42)

Omgevingsplan kernen
- Omvormen hoteldefinitie (pagina 27)

Daarnaast geven we na vaststelling van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 ook het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie (zie volgende hoofdstuk) vorm. Dit mengpaneel geldt als toetsingsinstrument voor het bepalen en vaststellen van aantoonbare waardecreatie, specifiek voor de toetsing van ontwikkelingen waarvoor een buitenplanse afwijking (middels een BOPA) benodigd is. Het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Tenslotte wordt, ook in bovenregionaal verband, gewerkt aan een inspiratie- en ondersteunings-instrumentenpakket waarmee ondernemers worden geprikkeld, gestimuleerd en ondersteund om werk te maken van kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Dit is zowel van belang voor ontwikkelingen waarvoor toestemming of medewerking vanuit de gemeente benodigd is als voor ontwikkelingen welke passen binnen de geldende regelgeving.

Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 6: Mengpaneel
Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie voorziet in een mengpaneel om buitenplanse ontwikkelingen te toetsen en te bezien of dit daadwerkelijk waarde toevoegt aan de samenleving, de omgeving en aan het toeristisch product. Het college komt met een uitwerking van deze inhoudelijke kaders. De gemeenteraad vanwege het zwaarwegende karakter van dit toeristisch kader ook de uitwerking van deze inhoudelijke punten wil vaststellen.

Instrumentarium – het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie



We zetten met het ontwikkelkader in op een jaarrond aantrekkelijk, kwalitatief en divers Veere zonder dat de ecologische voetafdruk van het toerisme op de leefomgeving wordt vergroot. We willen dat toerisme – en met name ontwikkeling in de verblijfsrecreatieve sector – ecologische en maatschappelijke meerwaarde creëert. Dit betekent dat er waarde moet worden toegevoegd aan de leefomgeving van onze inwoners, waarde aan ons landschap en waarde aan het toeristisch product.

Om aan te tonen dat er sprake is van daadwerkelijk toegevoegde waarde wordt het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie ontwikkeld.

Werking van het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie

Het ontwikkelkader laat zien welke ontwikkeling in de verblijfsrecreatieve sector nog mogelijk is. Wanneer hiervoor afgeweken moet worden van het Omgevingsplan is het mogelijk dat er via een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) een Omgevingsvergunning wordt verleend voor een gelimiteerde uitbreiding. Om in aanmerking te komen voor een dergelijke Omgevingsvergunning motiveert de aanvrager, aan de hand van de uitgangspunten van het Handboek Initiatieven in de fysieke leefomgeving en de hieraan gekoppelde Handvatten Ruimtelijke Onderbouwing, waarom op de specifieke locatie de ruimte er is om af te wijken van het Omgevingsplan. Aanvullend hierop vindt een inhoudelijke toets plaats of een ontwikkeling daadwerkelijk waarde toevoegt aan de samenleving, de omgeving en aan het toeristisch product. Het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt in samenwerking met de brancheorganisaties uitgewerkt. In Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 stelt de gemeenteraad aan de hand van 4 kwadranten en bijbehorende thema's de inhoudelijke kaders vast. ~~Het college legt vervolgens binnen deze kaders de specifieke maatregelen vast.~~ Het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

We maken bij het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie onderscheid tussen:

a. Verblijfsrecreatieterreinen (campings, huisjesparken etc.)
b. Hotels en pensions
c. Kleinschalige kampeerterreinen gekoppeld aan een agrarische bestemming.

Het Mengpaneel fungeert enerzijds als instrument waarmee de aanvrager kan zien op welke onderdelen hij waarde moet en/ of kan toevoegen, anderzijds fungeert het als toetsingsinstrument voor vergunningverlening. Een ontwikkeling voegt daadwerkelijk waarde toe aan de samenleving, de omgeving en het Veerse toeristisch product wanneer er op 4 kwadranten activiteiten worden ontplooid.

Dit zijn:

1. Waarde voor leefbaarheid
2. Waarde aan landschap en natuur
3. Onderscheidend toeristisch aanbod
4. De Veerse Maat

Onder ieder kwadrant worden thema's opgenomen waarbinnen maatregelen genomen moeten/ kunnen worden. Per kwadrant zijn dit de volgende thema's:

Waarde voor leefbaarheid

a. Gebiedsgericht
b. Mobiliteit
c. Structurele werkgelegenheid
d. Ruimte om te wonen

Waarde voor natuur en landschap
a. Duurzaamheid
b. Klimaatadaptatie
c. Biodiversiteit
d. Natuurinclusiviteit

Onderscheidend toeristisch aanbod
a. Kwaliteit
b. Mate van onderscheidendheid
c. Innovatie
d. Aansluitend op behoefte van de bezoeker

De Veerse Maat
a. Aansluiting op het DNA
b. Schaal
c. Vitaal ondernemerschap

In bijlage 4 zijn de vier kwadranten en bijbehorende thema's geduid. Aan ieder thema worden basisvoorwaarden en/ of aanvullende voorwaarden gekoppeld.

Basisvoorwaarden en uitwisselbare aanvullende voorwaarden
Op ieder kwadrant en daaraan gekoppeld thema stelt het College van Burgemeester en Wethouders voorwaarden op waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een vergunning. Voor een deel betreffen dit basisvoorwaarden waaraan iedere ontwikkeling moet voldoen. Daarnaast zijn uitwisselbare aanvullende voorwaarden geformuleerd. Hierin heeft de initiatiefnemer keuzemogelijkheid.

Zodoende kan een initiatiefnemer op het ene thema een extra stap zetten, terwijl een andere niet-basisvoorwaarde niet kan worden ingevuld. Zo spelen we optimaal in op de lokale context en kan de initiatiefnemer de voorwaarden invullen die bij hem of haar passen.

Per kwadrant moet aan alle basisvoorwaarden worden voldaan en aan een door ~~het college~~ de gemeenteraad vastgesteld aantal uitwisselbare aanvullende voorwaarden om voor een vergunning in aanmerking te komen. ~~Deze voorwaarden worden in samenspraak met de externe werkgroep samengesteld in de zomerperiode van 2024.~~ Het Raadsvoorstel Ontwikkelkader Mengpaneel wordt aangeboden aan de gemeenteraad in de zomer van 2025.

De uitbreidingsmogelijkheid is eenmalig en geldt zolang er geen sprake is van gewijzigd beleid.

> ***Aanvulling n.a.v. aangenomen amendement 6: Mengpaneel***
> Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie voorziet in een mengpaneel om buitenplanse ontwikkelingen te toetsen en te bezien of dit daadwerkelijk waarde toevoegt aan de samenleving, de omgeving en aan het toeristisch product. Het college komt met een uitwerking van deze inhoudelijke kaders. De gemeenteraad vanwege het zwaarwegende karakter van dit toeristisch kader ook de uitwerking van deze inhoudelijke punten wil vaststellen.

Structurele
werkgelegenheid
Mobiliteitsgedrag van gast
Gebiedsgericht/impact
op nabije omgeving
Maatschappelijke
meerwaarde

Duurzaamheid
Klimaatadaptatie
Biodiversiteit
Behoud van het
landschap



Hoogwaardige
kwaliteit
Productdifferentiantie
Ruimte voor innovatie
Behoeft van bezoeker

Aansluiting op
het DNA (Per kerm)
Opvolging
Schaal

Figuur 2: Kwadranten en thema's van het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijftsrecreatie



www.veere.nl