



# ONTWIKKELKADER VERBLIJFS- ACCOMMODATIES

bewust waardevol verblijven

- fase 1 -

GEMEENTE



VEERE



# Inhoudsopgave

Samenvatting	pagina 2
1. Inleiding	pagina 3
2. Uitdagingen	pagina 5
3. Ambitie, opgaven en uitgangspunten	pagina 7
4. Uitwerking uitgangspunten	pagina 9
5. Regie pakken en sturen	pagina 11

oktober 2021

# Samenvatting

Gemeente Veere wil grip krijgen op de ontwikkelingen in de verblijfssector door de regie te pakken en te sturen. In het Programma Toerisme 2021-2026 is besloten dat toerisme waarde dient toe te voegen aan de leefbaarheid, het landschap en de natuur. Met het ontwikkelkader zet gemeente Veere in op:

- 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

Hiermee speelt gemeente Veere in op de volgende uitdagingen:

- Toerisme, de economische motor, verdient toekomstperspectief
- Druk op leefbaarheid en landschap groeit
- Verdienmodel woonhuis zorgt voor frictie
- Vershraling productaanbod
- Huidige groei wordt als onwenselijk ervaren
- Arbeidskrapte en piekbelasting
- Onevenwichtige groeicapaciteit en ontbreken actueel, integraal beleid

Het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties wordt in twee fases gerealiseerd. Dit document vertegenwoordigt fase 1. Sturen op balans en inspelen op kansen zijn de uitgangspunten. Deze worden uitgewerkt zodat er een beeld ontstaat welke richting de verblijfssector op zal gaan in de toekomst. Per subsector wordt vervolgens inzicht gegeven in de huidige groeimogelijkheden en in hoeverre de gemeente hier grip op heeft. Op basis hiervan wordt de Veerse gemeenteraad gevraagd om de regie te pakken en sturing te geven om de nieuwe ambitie via de ingezette koers te bereiken. In fase 2 worden de ingezette ontwikkelrichtingen verder uitgewerkt en wordt inzicht gegeven in een nieuwe manier van toetsen van initiatieven op het gebied van verblijfsaccommodaties om de gestelde ambitie te bereiken. Parallel hieraan starten we met de evaluatie van het beleid. En in de lijn van de omgevingswet wordt de nieuwe manier van het toetsen van initiatieven uitgewerkt en ingevoerd.

# 1. Inleiding

## Waarom een ontwikkelkader

Met het vaststellen van het Programma Toerisme 2021-2026 in april 2021 heeft gemeente Veere 5 strategische beleidskeuzes gemaakt voor toerisme en recreatie voor de korte en middellange termijn. Met als overkoepelend doel om de vrijetijdsector divers, toegankelijk, onderscheidend en op hoog niveau te behouden, ons landschap en de natuur te beschermen en de lasten en lusten van het toerisme beter in balans te brengen.

*Het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties 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

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 is de paraplu boven het huidige en toekomstige recreatieve overnachtingsbeleid.

Dit is geen dichtgetimmerd kader met belemmerende regelgeving. Het biedt kansen voor waardevol verblijven waar alle partijen profijt van hebben. Het toevoegen van waarde staat dan ook voorop in toekomstige ontwikkelingen. Een gevarieerd en duurzaam accommodatieaanbod van hoge kwaliteit is noodzakelijk en gewenst, maar ook met oog voor een rendabele exploitatie.

## Twee fases

Het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties wordt in twee fases gerealiseerd. In fase 1 wordt per subsector inzicht gegeven in de huidige groeimogelijkheden en in hoeverre de gemeente hier grip op heeft. Op basis hiervan wordt de Veerse gemeenteraad gevraagd om de regie te pakken en sturing te geven om de nieuwe ambitie via de ingezette koers te bereiken. In fase 2 worden de ingezette ontwikkelrichtingen verder uitgewerkt en wordt inzicht gegeven in een nieuwe manier van toetsen van initiatieven op het gebied van verblijfsaccommodaties om de gestelde ambitie te bereiken. Parallel hieraan gaan we starten om het beleid te evalueren, aan te passen of nieuw op te stellen. Met een integrale aanpak. En in de lijn van de omgevingswet wordt de nieuwe manier van het toetsen van initiatieven uitgewerkt en ingevoerd.

## Voortraject en proces

2019 en 2020 stonden in het teken van informatie ophalen bij alle belanghebbenden. Als eerste is in december 2019 het rapport leefbaarheid & toerisme vastgesteld. Dit geeft een 'foto' van de impact die het toerisme heeft op de samenleving. Onderbouwd met cijfers, feiten en meningen van inwoners. De volgende stap was het vaststellen van het Programma Toerisme 2021-2026 in april 2021 waarin de gemeenteraad de richting heeft bepaald en strategische keuzes gemaakt op welke toeristische onderwerpen de focus ligt in de komende 5 jaren. Een van de keuzes is het vaststellen van een ontwikkelkader verblijfsaccommodaties. De basis voor het ontwikkelkader is gelegd tijdens de raadsinformatiebijeenkomst op 22 september 2020. De Trektocht door Veere voor het opstellen van de Veerse Omgevingsvisie 2047 zorgde ervoor dat de 13 kernen individueel hebben kunnen meepraten over de toekomst van het toerisme. Dit is verwoord in de in september 2021 vastgestelde Hoofdlijn Omgevingsvisie Veere 2047.

- Mei 2019: ophaalsessie Programma Toerisme in de gemeenteraad
- Juli 2019: ophaalsessie voor het Programma Toerisme bij de brancheverenigingen en ondernemersorganisaties
- Zomer 2019: interviews met ondernemers in diverse sectoren
- Najaar 2019: interviews met inwoners
- Najaar 2019: online enquête voor ondernemers
- December 2019: terugkoppeling gemeenteraad en betrokken partijen
- Febr 2020: instemming gemeenteraad Rapport Leefbaarheid & Toerisme
- Voorjaar 2020: ambtelijke analyse toekomst verblijfsrecreatie
- April – juli 2020: vertraging door coronacrisis
- Juni – oktober 2020: Trektocht door Veere voor de omgevingsvisie
- September 2020: RIB ontwikkelkader verblijfsaccommodaties
- April 2021: Vaststelling Programma Toerisme 2021-2026
- September 2021: Vaststelling Hoofdlijn Omgevingsvisie Veere 2047

## Terugblik raadsinformatiebijeenkomst

Op 22 september 2020 is als start een raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd aan de hand van 4 verschillende groeiscenario's: Gewoon zo doorgaan | Alles op slot | Gerichte groei | Inzetten op kwaliteit

De opbrengst van deze bijeenkomst:

- Combinatie gerichte groei en inzetten op kwaliteit lijkt wenselijk
- We willen niet zo doorgaan en ook niet overal een rem op zetten
- Belangrijkste uitgangspunten:
  - Kleinschaligheid behouden (ons DNA, karakter)
  - Lokale ondernemers moeten kunnen ondernemen
  - Leefbaarheid en sociale cohesie staan centraal, niet het verdienmodel van de woningen
  - Behoud van het landschap
  - Werk gebiedsgericht
  - Betrek de sector

Tenslotte was er aandacht voor termen als kleinschalig, kwaliteit, lokaal? Veel gebruikte termen, maar wat betekent dit in Veere? Deze uitkomsten zijn verwerkt in het Programma Toerisme 2021-2026 en het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties fase 1 en 2.

## Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft aan waarom het ontwikkelkader gewenst is en het proces om dit document te realiseren. Hoofdstuk 2 maakt eerst de uitdagingen inzichtelijk om hierna in hoofdstuk 3 de ambitie, opgaven en uitgangspunten te benoemen. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten uitgewerkt om helder te maken hoe Veere een toekomstbestendige vrijetijdsector ziet. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de huidige groeipotentie van de verschillende subsectoren en vraagt de gemeenteraad de regie te pakken en sturing te geven.

# 2. Uitdagingen

## Toerisme, de economische motor

Land in zee en een eiland in de Delta. Het Veerse landschap met haar stranden, authentieke kernen en de groene rust en ruimte wordt hoog gewaardeerd. Aangevuld met variatie in verblijfsaccommodaties en vele recreatiemogelijkheden. Decennialang neemt het aantal toeristische overnachtingen en de bestedingen toe. Recreatie en toerisme is inmiddels de economische motor voor de gemeente. Het zorgt voor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen. De eisen die een gast stelt aan zijn verblijfsaccommodatie veranderen continue en worden steeds hoger. De sector kent ook een grote opgave voor wat betreft de energietransitie, circulariteit en de klimaatadaptatie. Het is dan ook in ieders belang dat deze sector goede toekomstperspectieven behoudt.

## Druk op leefbaarheid en landschap groeit

Tegelijkertijd legt het toerisme een druk op de gemeente. Zowel fysiek als gevoelsmatig. De bezoekers maken immers gebruik van dezelfde fysieke leefomgeving en voorzieningen als de inwoners. In het hoogseizoen, dat steeds langer duurt, verblijven er 4 à 5 keer zoveel mensen in de gemeente als dat er inwoners wonen. Deze piek zorgt voor overlast, onder andere op het gebied van ervaren drukte, verkeersoverlast op de wegen en parkeerproblemen in meerdere kernen. Het feit dat in diverse kernen op grote schaal particuliere verhuur plaatsvindt in de woonwijken vergt veel van de inwoners omdat dit van invloed is op het woongenot. En de hoge bezoekersaantallen op piekmomenten in de populaire kernen hebben als gevolg dat eigen inwoners zich hier op deze momenten

minder welkom voelen. Tenslotte is de rust en ruimte ons landschap, onze natuur en onze stranden de grote trekker voor onze gasten. Dit kapitaal moet worden geborgd.

## Verdienmodel woonhuis zorgt voor frictie

Het verhuren van recreatieve bedden is een goed verdienmodel. In gemeente Veere kan van origine iedereen een graantje meepikken van het toerisme. Niet alleen ondernemers maar ook particulieren. 38% van de recreatieve bedden worden verhuurd door particulieren<sup>1</sup>. Veelal in kernen. Het verhuren van kamers in een woning en een Domburgse zomerwoning in de tuin kan voor overlast zorgen in de vorm van bijvoorbeeld parkeerproblemen, geluidsoverlast, slagschaduw voor de burens en het gevoel in een vakantiepark te leven. Hiernaast heeft dit verdienmodel een prijsopdrijvende werking op de woningmarkt. Dit staat instroming en doorstroming in de weg.

## Verschraling productaanbod

Investeringshebben de neiging om daar heen te gaan waar het hoogste rendement haalbaar is. Dit is merkbaar omdat er vanuit de toeristische sector veel vraag is naar extra versterking (zie bijvoorbeeld de wens uitbreiding/herontwikkeling hotels, omzetting toeristisch kamperen naar bungalows of Domburgse zomerwoning als financiering van het woonhuis). Of de wens om toeristische kampeereenheden om te zetten naar chalets (dit is mogelijk gemaakt in de kampeernota 2013). Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de productdifferentiatie afneemt. Dit is

---

<sup>1</sup> In dit percentage zitten ook particuliere vakantiehuizen die op vakantieparken staan en centraal worden verhuurd. De inkomsten uit de verhuur zijn voor particulieren bestemd.

een onwenselijke situatie want daardoor wordt de Veerse economie nog eenzijdiger en wordt het moeilijker om snel in te spelen op nieuwe kansen in de markt. Hiernaast is het de ambitie van gemeente Veere om een vakantiebestemming te zijn voor toeristen met verschillende budgetten en vakantiewensen.

#### Huidige groei wordt als onwenselijk ervaren

Zowel de inwoners als de gemeenteraad hebben aangegeven dat de groei in het toerisme moet worden geremd. Deze groei, in verblijfseenheden en in overnachtingen, wordt inmiddels in diverse kernen ervaren als onwenselijk. Het huidige beleid daarentegen biedt veel mogelijkheden om recreatieve verblijfsaccommodaties te realiseren. Hier wordt veelvuldig gebruik van gemaakt door zowel particulieren als ondernemers. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5 Voorstel ontwikkelrichtingen. Bovendien voorspelde het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) in 2018 een groei van het aantal toeristische overnachtingen met wellicht 50% voor de Nederlandse kustgemeenten rond het jaar 2030.

#### Arbeidskrapte en piekbelasting

Ondernemers in de vrijetijdsector die werknemers op de loonlijst hebben onderstrepen het belang van volhoudbaar ondernemerschap en het bieden van carrièreperspectief. Dit kent verschillende oorzaken. De

belangrijkste is een uitermate krappe arbeidsmarkt. Er zijn in Zeeland en Veere veel vacatures en te weinig arbeidskrachten. Bij werkzoekenden gaat de voorkeur meestal uit naar een structurele baan met carrièreperspectief. Binnen de vrijetijdsector is nu veelal sprake van seizoenfluctuaties. Dit zorgt voor veel druk om ieder jaar weer de bedrijfsvoering met tijdelijk personeel rond te krijgen.

Onevenwichtige groeicapaciteit en ontbreken actueel, integraal beleid  
De groeimogelijkheden binnen het bestaande beleid zijn onevenwichtig verdeeld. Er zijn veel mogelijkheden om recreatieve bedden toe te voegen in de particuliere sector. Denk aan kamerverhuur en Domburgse zomerwoningen. Daarentegen is er binnen de kernen een zeer beperkte groei mogelijk voor hoteliers. Terwijl de waarde die hoteliers toevoegen aan de Veerse economie, de werkgelegenheid en de voorzieningen hoger is. Een soortgelijke discussie kan gevoerd worden over de groeimogelijkheden en toegevoegde waarde tussen minicampings<sup>2</sup> en reguliere campings. Gemeente Veere heeft in de afgelopen tijd de regie gepakt door het beleid van diverse subsectoren aan te scherpen; o.a. het kamerverhuurbeleid en de NED-regeling. Met het ontwikkelkader borgen we een integrale aanpak voor de gehele verblijfssector. Actueel, integraal beleid maakt tevens het toetsen van nieuwe initiatieven makkelijker en geeft meer duidelijkheid aan de initiatiefnemer.

De conclusie is dat Veere op een kantelpunt staat. Meer recreatieve bedden is niet langer beter en niets doen is geen optie. In dit ontwikkelkader maken we keuzes om Veere aantrekkelijk, gezond en vitaal te houden.

---

<sup>2</sup> Als er gesproken wordt over minicampings, dan spreken we ook over de landschapscampings en hofstedecampings.

# 3. Ambitie, opgaven en uitgangspunten

Gemeente Veere wil grip krijgen op de ontwikkelingen in de verblijfssector door de regie te pakken en te sturen.

## Ambitie voor de vrijetijdsector

In het [Programma Toerisme 2021-2026](#) is de ambitie voor het toeristisch product als volgt geformuleerd: *Als gemeente is het onze ambitie om een toeristische kustgemeente te zijn waar ...*

- *wonen, werken en recreëren in balans zijn,*
- *het landschap en de natuur ons kapitaal zijn,*
- *en waar inwoners en ondernemers trots op zijn en toeristen zich welkom voelen.*

In [Hoofdlijn Omgevingsvisie Veer 2047](#) is deze ambitie vastgelegd: *Onze ambitie is een aantrekkelijke en gezonde woon- en leefomgeving met een vitale samenleving en economie.*

## Opgaven

### *Grip op groei aanbod toeristische verblijfsaccommodaties*

Het huidige beleid biedt veel ruimte voor het realiseren van nieuwe recreatieve bedden. Dit zorgt voor een structurele groei. Hiernaast ontbreekt actueel, integraal beleid voor verschillende subsectoren. De raad heeft aangegeven dat doorgaan op de huidige manier geen optie is. Gemeente Veere moet de regie nemen en meer sturen. Welke groei is wenselijk? En waar? En onder welke voorwaarden? Zo krijgt gemeente Veere grip om de balans te herstellen en de economie vitaal te houden.

### *Herstellen balans leefbaarheid en toerisme*

Deze sterke groei in verblijfsaccommodaties veroorzaakt een disbalans tussen leefbaarheid en toerisme<sup>3</sup>. Het Rapport Leefbaarheid & Toerisme uit 2019 toont aan dat de leefbaarheid onder druk staat door het toerisme<sup>4</sup>. De ophaalrondes voor het Programma Toerisme en de Omgevingsvisie Veere 2047 bevestigen dit. Het huidige collegeprogramma geeft dan ook aan we terughoudend zijn met het toestaan van de groei van toeristische accommodaties om zo de balans te herstellen. Dit is de belangrijkste opgave voor de komende jaren voor het beleidsveld recreatie en toerisme.

---

<sup>3</sup> Ook het dagtoerisme speelt hier een rol in. Zie het Programma Toerisme.

<sup>4</sup> Hoofdstuk 4 van het Rapport Leefbaarheid & Toerisme, integrale analyse gemeente Veere, 2019



### *Behouden en versterken van het landschap en de natuur*

Er leeft niet alleen zorg bij de inwoners en de gemeenteraad, maar ook bij de vrijetijdsector dat het Veerse landschap en de natuur, onze ‘kip met gouden eieren’ worden aangetast door het groeiende toerisme<sup>5</sup>. Het landschap en de natuur worden hoog gewaardeerd door inwoners en toeristen<sup>6</sup>. Het behouden en versterken van de groene leefomgeving moet worden geborgd om de vrijetijdsector een duurzame toekomst te geven en inwoners te laten genieten van het wonen en recreëren in Veere.

### *Vitaal ondernemerschap en perspectief voor jongeren*

In de Hoofdlijn Omgevingsvisie Veere 2047 stellen we het doel om een vitale economie te creëren die kansen biedt voor nieuwe en duurzame werkgelegenheid. We doen dit door mee te werken aan ontwikkelingen die integraal bijdragen aan een aantrekkelijk, vitaal en gezond Veere. En we kiezen voor oplossingen die de Veerse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, als het nodig is met compenserende maatregelen. We streven ernaar om jongeren een kans te geven om zich hier te ontwikkelen en te vestigen.

## **Uitgangspunten ontwikkelkader**

Om grip te houden op bovenstaande uitdagingen, de balans tussen leefbaarheid & toerisme te herstellen en de gestelde ambities te realiseren, staat het toevoegen van waarde in toekomstige ontwikkelingen voorop. Hiernaast zal het bestaande beleid in de komende jaren worden geëvalueerd om te onderzoeken of dit strookt met de nieuwe ambities en uitgangspunten. Zo nodig zal het beleid worden aangepast om de nieuw gekozen richting te borgen. Met een integrale aanpak. Tevens zal nieuw beleid worden ontwikkeld waar het ontbreekt en nodig is.

Gemeente Veere daagt initiatiefnemers in de verblijfsrecreatieve sector uit om te komen met innovatieve plannen die een kwalitatieve, duurzame, landschappelijke en maatschappelijk sociale bijdrage leveren om Veere aantrekkelijk, vitaal en gezond te houden.

We vertalen deze strategie naar twee basis uitgangspunten voor het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties die in hoofdstuk 4 worden uitgewerkt:

1. sturen op balans;
2. inspelen op kansen.

---

<sup>5</sup> Kansenbrief toeristische sector aan college in 2018 en Trektocht door Veere in 2020

<sup>6</sup> Attitudeonderzoek over impact van het toerisme op inwoners, 2019 en Trektocht door Veere in 2020

# 4. Uitwerking uitgangspunten

## Sturen op balans

Gezien de uitdagingen waar Veere voor staat, is het voornaamste signaal om af te geven dat we de ontwikkeling van de verblijfsaccommodaties verstandig begeleiden en waar nodig reguleren. We willen dat de vrijetijdsector een garantie is voor een leefbaar en economisch vitaal Veere. Zo ziet de sector dat zelf ook. We werken alleen mee aan initiatieven op het gebied van verbetering en kleinschalige, beperkte uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties die onderscheidend zijn, bijdragen aan een gedifferentieerd aanbod en voldoen aan de volgende kaders. De initiatieven zijn onderscheidend, dragen bij aan een gedifferentieerd aanbod en zijn van een hoge kwaliteit. En diezelfde initiatieven moeten daarnaast de leefbaarheid voor de inwoners verbeteren, bijdragen aan nieuwe en duurzame werkgelegenheid en waarde toevoegen aan het landschap en de natuur. Zo verhogen we de lusten en verlagen we de lasten voor allen. We stellen de volgende kaders.

### *Veere, het wonen waard*

We stellen de leefbaarheid en het woongenot van onze inwoners centraal. In relatie tot het toerisme houdt dit in dat het plezierig wonen is met voldoende rust en gevoel van eigenheid, voldoende parkeergelegenheid op gepaste afstand, weinig geluidsoverlast, weinig zwerfvuil, verkeersveiligheid en ruimte voor groen en ontspanning. Er zijn mogelijkheden om actief bezig te zijn en het hoofd leeg te maken in de omgeving. En dit betekent ook dat inwoners in hun omgeving hun dagelijkse boodschappen doen, een ijsje kopen en een relaxte fietstocht maken.

### *Landelijke, groene omgeving aan de zee*

Zoals bij de meeste gebieden in Zeeland is de verbondenheid met de zee groot. Water en wind hebben een grote rol gespeeld in het ontstaan van het huidige Veerse landschap. Door de zee en de groene omgeving verder te laten 'doordringen' bij verblijfsaccommodaties krijgt die rol verder betekenis. Ecologisch, maar ook in sfeer en beeld. Gebouwen kunnen veel slimmer gebruik maken van de elementen en daarmee inspelen op de hoge waardering voor het Veerse landschap.

Zowel Veerse inwoners als toeristen geven aan dat ons landschap ons kapitaal is. De roep om het landschap niet vol te bouwen is duidelijk hoorbaar. Door de omgeving juist beter beleefbaar te maken, de natuurwaarden en biodiversiteit te verhogen, donkerte te koesteren en verstening tegen te gaan sturen we hier op en wordt de balans verbeterd.

### *De Veerse maat*

Alhoewel de verschillende stakeholders hun eigen belangen hebben, zijn er ook gedeelde belangen. Kleinschaligheid is hier een van. Deze kernkwaliteit is bepalend voor het unieke karakter van Veere. Maar ook onder andere de herkenbaarheid van de kleine huisjes in Domburg, de rode daken in Westkapelle, de plattelandsweggetjes, het groen tussen de kernen, de rust en ruimte in het middengebied en de lieflijkheid van de bloemenakkerranden horen bij de Veerse maat. Samen bepalen ze het DNA van Veere dat we willen behouden.

### *Veere, werken met perspectief*

We hechten veel waarde aan volhoudbaar ondernemerschap voor de vele familiebedrijven. Zij vormen de spil van onze economie. We zijn erbij gebaat dat de bedrijven in de vrijetijdssector structurele werkgelegenheid kunnen bieden. Met carrièreperspectief. Dit geldt voor de gehele Veerse economie. Dit maakt het bovendien voor jonge mensen aantrekkelijk om in Veere te (blijven) wonen en werken. Jaarrond exploitatie lijkt voor deze ondernemers een oplossing te bieden. Met inachtneming van de gewaardeerde rust in de winterperiode voor onze inwoners. Dit lijkt tegenstrijdig, maar de praktijk leert dat de winterse maanden niet voor grote drukte zullen zorgen.

### *Levendigheid versus leefbaarheid*

Iedere kern kent zijn eigen dynamiek. In de kustkernen zijn de bezoekersaantallen hoog wat zorgt voor levendigheid en bedrijvigheid. Zowel verblijfstoeristen als dagtoeristen (waaronder de eigen inwoners) komen hier graag. De kernen zijn aantrekkelijk om te winkelen, uit eten te gaan en te flaneren. Als het er te druk wordt, tast dit de leefbaarheid en aantrekkelijkheid aan. Aan de andere kant kan in de middenkernen de leefbaarheid onder druk staan doordat er te weinig reuring is om bijvoorbeeld de voorzieningen te behouden. Deze verschillen vragen om een gebiedsgerichte aanpak. Inwoners in het middengebied geven aan dat zij van de rust houden. En het gevoel van eigenheid en saamhorigheid. We streven naar vitale kernen, elk met zijn eigen kernkwaliteiten. De kustkernen kennen meer levendigheid en het middengebied kent verstilling door rustige perioden.

### *Inspelen op kansen*

Kansen in ondernemerschap zijn er in vele vormen. Recreatieve bedden toevoegen is er slechts een van. Het is niet langer een logische keuze. Kansen op het gebied van uitbreiding in verblijfsaccommodaties zijn er in beperkte mate en alleen door een onderscheidend en duurzaam product te bieden dat aansluit bij de wensen van de doelgroepen waar we ons op willen richten en dat past bij wie we zijn. Daarnaast moet er waarde worden toegevoegd zodat de lasten en lusten in balans zijn. Om hier op in te spelen richten we ons op een aantal onderwerpen.

### *Vitaal ondernemerschap met perspectief*

Het huidige 'bedrijfsmatige' productaanbod wordt grotendeels vormgegeven door kleine en middelgrote ondernemingen. Vaak familiebedrijven met een eigen identiteit en passie voor de omgeving. Zij zijn 'de Veerse maat'. De vrijetijdssector is een dynamische markt en kenmerkt zich door snel wisselende trends en hoge eisen van de gast. Dit vraagt om ruimte om te ondernemen.

### *Liefde voor lokaal*

Kijk eerst naar wat Walcheren zelf te bieden heeft. Lokale economische initiatieven komen vaak vanuit het hart van de Veerse samenleving. Het MKB en de familiebedrijven zijn belangrijk voor onze economie. Dit lokale bewustzijn geeft een zelfbewuste en onderscheidende uitstraling. En niet onbelangrijk: lokale ondernemers hebben meer binding met collega-ondernemers in de buurt om elkaar opdrachten te gunnen. Denk aan het inrichten van een kampeerterrein of het aanbevelen van het lokale vlees van de slager om de hoek. Het houdt winst en risico bij elkaar. En bovendien waarderen de gasten onze lokale producten.

### *Eenheid in diversiteit*

Diversiteit en variatie zorgen voor flexibiliteit en risicospreiding: een monocultuur is kwetsbaar, zowel in economisch als in ecologisch opzicht. Dat gaat ook op voor recreatie en toerisme. Tegelijk is eenheid zoeken een opgave. Aansluiting bij ons DNA is belangrijk.

### *Veere als duurzame bestemming*

Veere heeft alles in huis om met recht een duurzame bestemming te zijn. Er is voldoende zon, wind en water. De vrijetijdssector is geschikt om te experimenteren met grote opgaven op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en energietransitie en klimaatadaptatie. Door ondernemers te faciliteren kunnen we koploper zijn. Ook toeristen willen hun steentje hieraan bijdragen. Het begint steeds meer de norm te worden: een locatie beter achterlaten dan dat je hem aantroft. Niet alleen maar consumeren, maar ook kijken hoe je een positieve impact kunt achterlaten op de (gast)regio.

# 5. Regie pakken en sturen

## Kwantiteit en alternatieven

Waar komt de continue wens om uit te breiden met recreatieve verblijfseenheden vandaan? De redenering hierachter is eenvoudig. Het toevoegen van de te verhuren bedden is in een aantrekkelijke toeristische kustgemeente als Veere succes verzekerd. De opbrengsten zijn hoog, het verhoogt de verkoopwaarde van de onderneming/woning en het lijkt de makkelijkste 'knop om aan te draaien' voor een bestaande ondernemer/particuliere verhuurder.

Uitbreiding is echter niet de enige sleutel voor succes en winstverhoging. Dit wordt ook gerealiseerd door o.a. een hogere bezetting van de bestaande eenheden. Of door het verhogen van de prijs door meer kwaliteit, service en beleving te bieden. Of door een nichemarkt aan te spreken met een uniek product. Tevens is het voor Veere belangrijk om de economie juist te verbreden. De coronacrisis heeft de kwetsbaarheid van een eenzijdige economie aangetoond. Een aantrekkelijke gemeente

als Veere biedt kansen om de vrijetijdssector te verbreden door het aanbieden van wellness, bezinning, streekproducten, vernieuwende toeristische activiteiten en aantrekkelijke productmarktcombinaties. Ook liggen er kansen om te verbreden buiten de vrijetijdssector om. Denk aan het aantrekken van creatieve beroepen, experts op het gebied van duurzaamheid en klimaat, aanvullende vormen van landbouw, etc.

## Subsectoren in beeld

Om een beter beeld te hebben wat de actuele status is brengen we in de tabel op de volgende pagina zo veel mogelijk in kaart welke ruimte het huidige toeristisch/ruimtelijk beleid biedt en hoeveel grip we hier op hebben. De cijfers zijn afkomstig uit de aanboddatabase van het onderzoek leefbaarheid & toerisme. Na de tabel volgt een uitleg.

Subsector	Aantal bedrijven/adressen	Aantal eenheden	Aantal bedden	Uitbreiding mogelijk binnen huidig beleid	Grip op groei binnen huidig beleid	Potentiele extra eenheden binnen huidig beleid	
1	Minicampings/kleinschalig kamperen	160	2.900	10.600	groot	beperkt	tussen 2.100 en 2.900
2	NED's	35	130	600	zeer groot	zeer beperkt	circa 700 appartementen
3	Reguliere campings	30	7.200	27.000	beperkt	groot	1.000
4	Hotels en pensions	70	1.450	3.700	beperkt	Algemeen: groot In buitengebied: zeer beperkt	niet te bepalen
5	Kamerverhuur	410	640	1.400	groot	beperkt	niet te bepalen
6	Domburgse zomerhuis	580	580	2.000	niet te onderzoeken	beperkt	niet te bepalen
7	Recr. appartementen boven detailhandel	60	60	250	voorbereidingsbesluit	groot	voorbereidingsbesluit
8	Recreatiewoningen en -appartementen		860	3.600	zeer beperkt	groot	0
9a	Tweede woningen binnen werkingsgebied	300	300	1.900	geen	groot	0
9b	Tweede woningen buiten werkingsgebied	560	560	3.600	groot	beperkt	niet te bepalen, in theorie zeer groot
10	Groepsaccommodaties	30	70	720	zeer beperkt	groot	0
11	Strandslaaphuisjes	7	310	1.340	zeer beperkt	groot	10 eenheden
12	Ligplaatsen in jachthavens	4	840	1.940	geen	groot	0

### *Uitleg*

Ad 1. In theorie zijn er 80 nieuwe minicampings mogelijk met maximaal of 15 of 25 eenheden. Dit vertegenwoordigt 1.200 – 2.000 eenheden. En de bestaande minicampings kunnen in theorie uitbreiden met 900 eenheden (of max 15 eenheden of max 25 eenheden).

Ad 2. Er waren op het moment van de evaluatie van de NED-regeling 37 vergunningen verstrekt voor het realiseren van recreatieappartementen. Het nieuwe beleid heeft gezorgd voor aanscherping van de groei. Na de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied is het mogelijk om 256 nieuwe appartementen te realiseren in rijksmonumentale schuren en cultuurhistorische schuren ((18+46) x 4). Hiernaast is het mogelijk om 440 nieuwe appartementen te realiseren bij een agrarisch bouwvlak (220 x 2). Dit vertegenwoordigt circa 3.500 extra recreatieve bedden.

Ad 3. Er zijn 24 reguliere campings en nog een aantal andere, kleine campings (totaal circa 300 eenheden) zoals natuurkampeerterreinen. Er zit een verschil in het aantal gebruikte eenheden en vergunde eenheden. De vergunde eenheden liggen hoger omdat door kwaliteitsverbetering het aantal kampeerplekken

is afgenomen. Echter, hier kunnen we alleen een ruwe inschatting van maken op basis van de aanboddatabase. Hiernaast is er vastgesteld in de kampeernota 2013 dat er nog ruimte is voor circa 560 nieuwe eenheden.

Ad 4. De grootte van de hotels is momenteel geregeld in het bestemmingsplan op basis van een bouwvlak. Hierdoor is het niet mogelijk om dit uit te drukken in aantallen eenheden en recreatieve bedden. In het algemeen is er een grote grip op de groei binnen het huidige beleid; de meeste hotels zitten aan hun maximale bouwvlak. Echter, in het buitengebied is deze grip zeer beperkt door zeer ruime bouwvlakken.

Ad 5. Bij kamerverhuur zijn de groeimogelijkheden groot en de grip beperkt. De groeimogelijkheden nemen wel af en de grip neemt toe met het invoeren van het nieuwe beleid. Het is momenteel niet mogelijk om de groeimogelijkheden uit te drukken in aantallen. We hebben geen inzage in welke woningen geschikt zijn voor kamerverhuur inclusief parkeren op eigen terrein.

Ad 6. Het is momenteel niet mogelijk om de groeimogelijkheden uit te drukken in aantallen. We hebben geen inzage in welke kavels geschikt zijn voor een Domburgs zomerhuis.

Ad 7. Voor wat betreft de recreatieappartementen boven detailhandel loopt er momenteel een voorbereidingsbesluit. Het is aan de raad om hier nieuw beleid voor vast te stellen.

Ad 8. Er zijn 1.048 recreatiewoningen en recreatieappartementen volgens de aanboddatabase. Hiervan zijn er 60 boven detailhandel en 126 binnen de NED-regeling. Dit resulteert in een aantal van circa 860 reguliere recreatiewoningen en recreatieappartementen met circa bijbehorende 3.600 bedden. Er is binnen het huidige beleid geen mogelijkheid voor nieuwvestiging.

Ad 9a. Het is een reële schatting dat er circa 300 tweede woningen zijn die binnen het werkingsgebied vallen. Rekening houdend met het gemiddeld aantal bedden in deze subsector is het aantal bedden hier 1.900. Uitbreiding van de aantallen binnen het huidige beleid is niet mogelijk.

Ad 9b. Er zijn 858 tweede woningen volgens de aanboddatabase. Hiervan vallen er circa 300 binnen het werkingsgebied. Dit resulteert in circa 560 tweede woningen buiten het werkingsgebied. In theorie kan iedere woning buiten het werkingsgebied een tweede woning worden. De groeimogelijkheden zijn dus zeer groot en onze grip is beperkt. Het is momenteel niet mogelijk om dit uit te drukken in aantallen.

Ad 10. Nieuwvestiging van groepsaccommodaties is binnen het huidige beleid niet mogelijk.

Ad 11. In principe kunnen er nog maximaal 10 strandslaaphuisjes worden gerealiseerd volgens het Overgangsbeleid Kustvisie.

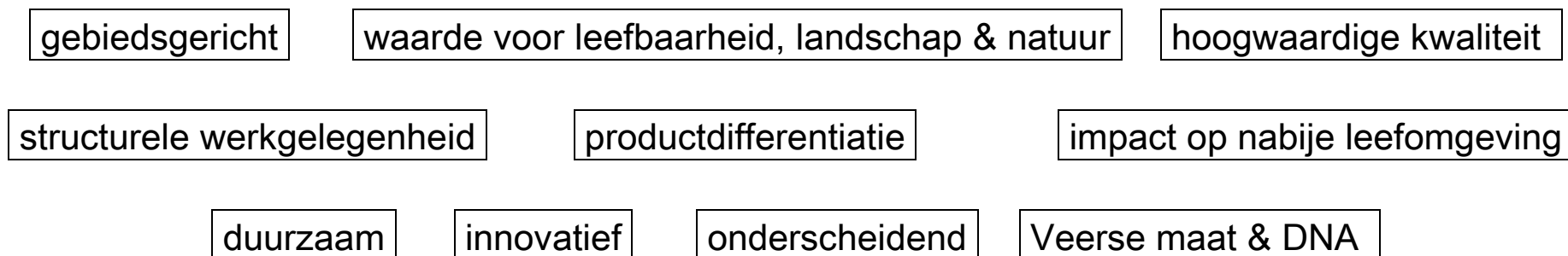
Ad 12. Het is binnen het huidige beleid niet mogelijk dat het aantal ligplaatsen wordt uitgebreid.

## Sturen op balans en inspelen op kansen

De voorgaande hoofdstukken schetsen de complexiteit van dit vraagstuk. De balans tussen leefbaarheid en toerisme staat onder druk en onze lokale ondernemers hebben ruimte nodig om te voldoen aan de eisen van de gast, de uitdagingen op het gebied van energietransitie en de klimaatadaptatie en om hun ondernemingen op een rendabele en volhoudbare manier te exploiteren.

In het Programma Toerisme 2021-2026 heeft gemeente Veere vastgesteld dat we grip op de groei in verblijfseenheden houden. Dat doen we door gericht te sturen op kwaliteit, productdifferentiatie en duurzaamheid binnen de huidige groeicapaciteit. We werken alleen mee, onder voorwaarden, aan initiatieven op het gebied van verbetering en kleinschalige, beperkte uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties die onderscheidend zijn en die bijdragen aan een gedifferentieerd aanbod. De voorgaande tabel toont aan dat er voldoende kansen zijn om uit te breiden. Het Programma Toerisme 2021-2026 en bovenstaande tabel geven ook aan dat de groeimogelijkheden binnen het bestaande beleid onevenwichtig verdeeld zijn. Tenslotte hebben we de ambitie vastgesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen er waarde wordt toegevoegd aan de leefbaarheid, het landschap en de natuur. Deze nieuwe ambitie zorgt voor een koerswijziging waar het beleid op moet worden afgestemd.

De tabel op de volgende pagina stelt een ontwikkelrichting voor het beleid voor per subsector. De volgorde bepaalt de prioriteit van hoog naar laag. In fase 2 worden de vastgestelde ontwikkelrichtingen verder uitgewerkt. Voor de ontwikkelrichtingen gelden de volgende overkoepelende criteria:



Prio	Subsector	Voorstel ontwikkelrichting
1	Hotels en pensions	Er is geen beleid. Grootte is momenteel geregeld in het bestemmingsplan op basis van een bouwvlak, niet via aantallen recreatieve bedden. Het voorstel is om beleid op te stellen. Aandachtspunten zijn ruimte voor kwaliteitsverbetering en inspelen op de gewijzigde eisen van de gast.
2	Reguliere campings	Er is beleid. Het voorstel is om het bestaande beleid te evalueren en te toetsen aan de nieuwe ambitie. Aandachtspunten zijn oppervlakte uitbreiding kampeerterreinen, verschraving productaanbod door de trend toeristisch kamperen omzetten naar chalets.
3	Kamerverhuur	In 2022 wordt het nieuwe beleid ingevoerd waarbij er al gekozen is voor aanscherping om de groei te remmen. Het voorstel is om in de komende jaren de ontwikkelingen te monitoren. Bij onwenselijke ontwikkelingen evalueren we het beleid en passen we het aan.
4	Domburgse zomerwoning	Er is geen beleid, wel regels. Het voorstel is om beleid op te stellen.
5	Minicampings/kleinschalig kamperen	Er is beleid. Dit is opgenomen in de 3 <sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan buitengebied.
6	Recreatieappartementen boven detailhandel	In 2022 wordt het nieuwe beleid ingevoerd. Gekozen is voor verdere aanscherping van het beleid die verdere groei moet voorkomen.
7	Recreatiewoningen en -appartementen	Er is geen beleid. Het voorstel is om in de komende jaren de ontwikkelingen te monitoren. Bij onwenselijke ontwikkelingen stellen we beleid op.
8a	Tweede woningen met ontheffing	Er is beleid gericht op het terugbrengen van de tweede woningen. De regels van het tweede woningbeleid staan in de huisvestingsverordening tweede woningen 2019. Er is hier sprake van eeuwige overerving. Bij verkoop vloeit de woning terug naar de woningvoorraad.
8b	Tweede woningen zonder ontheffing	Er is beleid gericht op het terugbrengen van de tweede woningen. De regels van het tweede woningbeleid staan in de huisvestingsverordening tweede woningen 2019. Het voorstel is om in de komende jaren de ontwikkelingen te monitoren. Bij onwenselijke ontwikkelingen maken we beleid waar tweede woningen zonder ontheffing wel of niet gewenst zijn.
9	Groepsaccommodaties	Er is geen beleid. Trend is dat vraag naar groepsaccommodaties dalende lijkt.
10	Strandslaaphuisjes	Er is beleid omdat we ons gecommitteerd hebben aan de Kustvisie en het overgangsbeleid.
11	NED's	Nieuwe regels worden verwerkt in het Bestemmingsplan Buitengebied. Het voorstel is om in de komende jaren de ontwikkelingen te monitoren. Bij onwenselijke ontwikkelingen passen we indien nodig het beleid aan.
12	Ligplaatsen in jachthavens	Beleid ligt vast in het Bestemmingsplan Buitengebied en het Bestemmingsplan Stad Veere.