



## **Samenvatting ontwikkelkader verblijfsrecreatie**

### **Inleiding**

Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie bestaat uit 2 stappen. In 2021 heeft de gemeente de eerste stap gezet. Hierbij is gekeken welke kant de gemeente op wil met verblijfsaccommodaties. De verschillende overnachtingsvormen zijn in kaart gebracht. Per overnachtingsvorm is bekeken welke regels er nu gelden. Voor sommige overnachtingsvormen zouden nieuwe regels welkom zijn. Aan de gemeenteraad is gevraagd wat ze willen bereiken met nieuwe regels en met welk doel. Hierin is duidelijk naar voren gekomen dat de gemeenteraad grip wil hebben op de groei van het aantal verblijfsaccommodaties. Ook wil zij kansen blijven bieden aan ondernemers om in onze gemeente te kunnen ondernemen. Dit is belangrijk omdat veel inwoners werk hebben in het toerisme.

In stap 2 leggen we vast welke regels we stellen aan verblijfsaccommodaties en laten we zien welke kant we op willen met de ontwikkeling van het verblijfsaanbod. In het ontwikkelkader nemen we regels op welke gaan gelden bij veranderingen. Bijvoorbeeld bij het bouwen van een zomerwoning of het vernieuwen van een mini-camping.

De regels die in de toekomst gaan gelden, zijn voor heel de gemeente Veere en ze gaan voor iedereen gelden die iets wil doen met verblijfsaccommodaties (dus voor ondernemers en inwoners).

Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie zorgt ervoor dat iedereen die (nieuwe) plannen heeft voor verblijfsaccommodaties, weet aan welke regels een plan moet voldoen. Bijvoorbeeld regels op het gebied van duurzaamheid.

Bij het opstellen van onze plannen hebben we uitgebreid gesproken met verschillende ondernemers, organisaties en stads- en dorpsraden. Hieruit zijn wensen, ideeën en vragen gekomen waarop burgemeester en wethouders een voorkeur hebben uitgesproken. Deze voorkeur willen burgemeester en wethouders bespreken met ondernemers en inwoners voordat de gemeenteraad de nieuwe regels vaststelt.

### **Wat willen we bereiken?**

Met het ontwikkelkader willen we ervoor zorgen dat Veere een plek is waar het het hele jaar fijn is om te wonen en te verblijven. Daarbij vinden we het belangrijk dat verblijfsaccommodaties van goede kwaliteit zijn en van elkaar verschillen. Hierbij vinden we het belangrijk dat de invloed van het toerisme op het milieu en onze inwoners niet groter wordt.

De plannen voor de bouw of verbouw van verblijfsaccommodaties moeten van goede kwaliteit zijn. Uitbreiding van het aantal accommodaties is hierbij niet echt nodig, maar

als een plan echt extra waarde geeft voor het milieu en onze inwoners is het mogelijk dat er een klein aantal extra accommodaties wordt toegestaan.

Hierbij hebben we de volgende doelen voor ogen. Daarbij hebben we doelen voor iedereen die in de gemeente Veere woont en werkt en doelen speciaal voor ondernemers.

Doelen voor de hele gemeente Veere:

1. Toerisme voegt extra waarde toe voor de inwoners, bijvoorbeeld doordat er meer voorzieningen zijn.
2. Het groene landschap is waardevol en bijzonder. Dit willen we zo houden of nog beter maken. Het landschap is ook belangrijk om in te fietsen, te wandelen of te ontspannen, maar ook voor bijvoorbeeld het verbouwen van eten.

Doelen speciaal voor ondernemers:

1. Als het nog drukker wordt willen we dit niet in de zomer maar in het voorjaar en het najaar.
2. Kansen bieden aan ondernemers die bewust om gaan met het milieu en hun omgeving zodat ze ook in de toekomst succesvol kunnen blijven bestaan, ook als werkgever.
3. Ondernemers aanmoedigen om geld te blijven steken in unieke en kwalitatief goede verblijfsaccommodaties die passen bij Veere.

## **Welke regels hebben we in gedachten?**

De regels richten zich op drie onderdelen:

1. Overnachtingsmogelijkheden bij inwoners
2. Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers
3. Overnachtingsmogelijkheden op boerderijen

### **Overnachtingsmogelijkheden bij inwoners**

#### **Zomerwoningen**

- Geen extra zomerwoningen er meer bij.
- Er voor zorgen dat er niet nog meer toeristen in woonwijken kunnen overnachten.
- Dit geldt in bestaande woonwijken en in nieuwe woonwijken.
- Als je al een zomerwoning hebt, mag je deze houden.

#### **Recreatieve kamerverhuur / Bed & Breakfasts**

- Het verhuren van een kamer aan toeristen of het hebben van een Bed & Breakfast mag alleen onder voorwaarden. Denk hierbij aan voorwaarden voor energiegebruik of voldoende groen.
- Als je al een vergunning hebt voor het verhuren van kamers aan toeristen, gelden er geen extra voorwaarden.

#### **Combineren van soorten verblijfsaccommodaties**

- Het verhuren van een zomerwoning én van één of meerdere kamers willen we niet.
- Dit om te voorkomen dat er teveel toeristen in woonwijken kunnen overnachten.
- Dit is vooral belangrijk in de dorpen.
- Om te voorkomen dat het landschap buiten de dorpen te aantrekkelijk wordt om te overnachten willen we ook op vroegere boerderijen het combineren van verschillende soorten accommodaties ook niet. Dit betekent dat er gekozen moet worden. Of een zomerwoning, of één of meerdere kamers, of een mini-camping.
- Als je al meerdere soorten verblijfsaccommodaties hebt mag je deze houden.

## **Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers**

### **Het plaatsen van chalets**

- Op een camping mag je geen extra chalets plaatsen zonder een vergunning.
- Een plan moet voldoen aan voorwaarden waarmee we sturen op kwaliteit en verschillende soorten accommodaties. Bijvoorbeeld een minimaal aantal kampeerplaatsen.
- De voorwaarden gelden voor het hele terrein en niet alleen voor het gedeelte waar chalets geplaatst worden.
- De vergunningplicht geldt zowel voor grote campings als minicampings op boerderijen.

### **Campers**

- We zien iemand met een camper niet anders als een andere kampeerder en stellen dus ook geen aparte regels op voor mensen die met een camper kamperen.
- Ondernemers moeten of mogen op hun eigen terrein, dus binnen de ruimte waarvoor ze een vergunning hebben, plaatsen realiseren voor campers.
- Campers kunnen op een apart deel van de camping worden gezet, maar hiervoor mogen geen extra plaatsen worden gerealiseerd waardoor er meer kampeermiddelen op een camping komen te staan dan waarvoor een ondernemer een vergunning heeft.
- Het realiseren van een nieuwe camping of een camperpark kan alleen in het binnenland. Maar voorwaarde is wel dat er op een andere plek kampeerplaatsen verdwijnen.
- Deze regels gelden zowel voor grote campings als minicampings op (vroegere) boerderijen.

### **Hotels**

- We gebruiken voor hotels de betekenis die hier landelijk voor gemaakt is, *Een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in vooral een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en eventueel aan passanten.*
- We willen geen regels geven voor welke voorzieningen er wel of niet in een hotel aanwezig moeten zijn of voor de minimale of maximale afmetingen van kamers.
- Als een hotel wil uitbreiden of binnen het gebouw extra kamers wil realiseren gelden dezelfde regels als voor uitbreiding van andere soorten accommodaties. Die regels geven aan dat er een duidelijke betere kwaliteit moet zijn en er extra waarde moet zijn voor de inwoners en de omgeving.

### **Ontwikkel kansen**

- We gaan er van uit dat als een bedrijf wil ontwikkelen, dat de impact op het landschap en de maatschappij niet groter worden.
- Bij de ontwikkeling van een bedrijf gaan er regels gelden die er voor zorgen dat de kwaliteit toeneemt en dat er extra waarde voor de inwoners en omgeving ontstaat.
- Hierbij is het, dus onder strenge voorwaarden, mogelijk dat er één keer een mogelijkheid is om te ontwikkelen (waarbij er bijvoorbeeld extra kamers, campingplaatsen mogen worden toegevoegd). Er mogen echt niet meer plaatsen of kamers worden toegevoegd dan maximaal 15%.
- Het is niet mogelijk om meerdere keren een ontwikkeling te doen in de toekomst.
- Ontwikkeling is alleen mogelijk als er in de afgelopen jaren geen groei is geweest (in lijn van de Kustvisie).
- Het mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie geeft de voorwaarden aan die er minimaal moeten zijn en werkt met een punten systeem. Hoe meer pluspunten je

hebt, hoe meer mogelijkheid je hebt om te mogen ontwikkelen tot het maximale percentage.

## **Overnachtingsmogelijkheden op (vroegere) boerderijen**

### **Status van kleinschalige kampeerterreinen**

- Een kleinschalig kampeertrein (minicamping) is een onderdeel van een boeren bedrijf en is daarom niet alleen maar een toeristisch bedrijf. Omdat er wel sprake is van toeristische verblijfsaccommodaties vallen deze terreinen wel onder deze regels voor verblijfsaccommodaties.
- Als een boeren bedrijf ermee stopt, stoppen ook andere bedrijfsactiviteiten die ze op het terrein doen. Als het boeren bedrijf overgenomen wordt of een ander persoon verder gaat met het bedrijf, dan mag het bedrijf verder met de overige activiteiten.
- Rechten die er al zijn worden gerespecteerd. Als een bestaand bedrijf met een minicamping van een boerenbedrijf wordt omgezet naar enkel een plek waar mensen mogen wonen, mogen de plaatsen die er al zijn blijven bestaan.

### **Ontwikkelruimte op kleinschalige kampeerterreinen**

- Kleinschalige kampeerterreinen (minicampings) kunnen niet doorgroeien naar 35 plaatsen. Dit is het maximaal aantal plaatsen wat een minicamping in de provincie Zeeland mag hebben. Net als voor andere toeristische bedrijven geldt dat zij alleen kunnen groeien als ze voldoen aan de regels van het ontwikkelkader. Hierdoor is er dus onder strenge voorwaarden mogelijkheid om maximaal 15% uit te breiden. Dit betekent maximaal 29 kampeer plaatsen.
- Om te bepalen of er gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheid om uit te breiden, werken we met een apart mengpaneel, speciaal gemaakt voor het boerenbedrijf. Hierin nemen we maatregelen op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid.
- Ruimte voor uitbreiding is alleen mogelijk op terreinen die alleen aangewezen zijn als boeren bedrijf.
- Als een boeren bedrijf stopt dan moet het aantal kampeerplaatsen verminderd worden tot maximaal 25 (of minder).

### **Plaatsen van vaste eenheden**

- Hier gelden dezelfde regels als op andere campings. Op een minicamping mag je geen extra chalets of andere vaste eenheden plaatsen zonder een vergunning.
- Voor minicampings geldt hierbij dat er maar maximaal 20% van de kampeerplaatsen gebruikt mag worden als een plaats waarop een vast kampeermiddel mag worden geplaatst, zoals een chalet, glampingtent of pipo-wagen (tot maximaal 5 plaatsen).
- Het maken van kampeerplaatsen voor een vast kampeermiddel is alleen mogelijk op boeren bedrijven.
- Vaste kampeerplaatsen die gemaakt worden als het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties al geldt, moeten als het boeren bedrijf stopt veranderd worden naar 'gewone' kampeerplaatsen, dus bedoeld om op te kamperen met een tent, caravan of camper.

### **Privé toiletgebouwen op kleinschalige kampeerterreinen**

- Een privé toilet of doucheruimte is alleen mogelijk als deze in één ruimte op de camping zijn, bijvoorbeeld in één centraal toiletgebouw.
- Deze vorm van een privé toiletgebouw is zowel mogelijk bij boerderijen als op minicampings zonder actieve boerderij.

Bij het veranderen van een bestaand gebouw of bij nieuwbouw is het onder voorwaarden toegestaan dat het toiletgebouw met daarin privé badkamers meer ruimte inneemt dan daarvoor. Op terreinen waar geen actieve boerderij is, is er geen extra ruimte om een toiletgebouw groter te maken.

### **Hoe beoordelen we straks een plan?**

We willen dat toerisme waarde toevoegt. Waarde aan de leefomgeving van onze inwoners, waarde aan ons landschap en waarde aan het toeristisch product.

Het ontwikkelkader bevat een mengpaneel waarmee ondernemers maatregelen moeten nemen. Via het mengpaneel kijken we of een plan echt bijdraagt aan de leefbaarheid (bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en parkeren of werkgelegenheid) en aan het landschap en de natuur (bijvoorbeeld wordt er minder energie of water gebruikt? Is er meer ruimte voor bomen en struiken?). Daarnaast kijken we of een plan uniek is of nog meer van hetzelfde dat er al is. Als laatste kijken we of een plan ook past bij Veere.