

# Ontwikkelder Verblifsrecreatie

## Gemeente Veere

Denkrichting - Grip op *ontwikkeling* met perspectief



**Status:** concept

**Versie:** 1.1

**Datum:** 30 oktober 2023

## Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	2
<b>Ambitie en doelstellingen</b> .....	3
Maatschappelijke doelstellingen.....	3
Doelstellingen vanuit het ondernemersperspectief .....	3
<b>Een blik op de cijfers</b> .....	4
<b>Overnachtingsmogelijkheden bij particulieren</b> .....	5
Overnachten bij particulieren via Domburgse Zomerwoning .....	5
Overnachten bij particulieren via recreatieve kamerverhuur/ B&B .....	6
Stapelning van overnachtingsmogelijkheden bij particulieren .....	7
Borging beleid in de huisvestingsverordening .....	7
<b>Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers</b> .....	8
Verchaletisering.....	8
Campers.....	9
Hotels.....	9
Ontwikkelperspectief .....	10
<b>Overnachtingsmogelijkheden op (voormalige) agrarische bedrijven</b> .....	12
Status van kleinschalige kampeerterreinen .....	12
Uitbreidingsruimte op kleinschalige kampeerterreinen .....	14
Plaatsen van vaste eenheden.....	14
Privé sanitair op kleinschalige kampeerterreinen .....	15
<b>Mengpaneel Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie</b> .....	16
Functioneren van het mengpaneel .....	16
De 4 kwadranten .....	17

## Inleiding

In de voorbije periode hebben we tijdens verschillende sessies in het College van Burgemeester en Wethouders gesproken over het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2. Aan de hand van het ontwikkelkader wil het college meer regie krijgen over ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector. Enerzijds fungeert het ontwikkelkader dus als een regelkader. Tegelijkertijd moet het ontwikkelkader ook perspectief bieden aan ondernemers om aan de hand van het kader te investeren in hun bedrijf en van daaruit waarde te creëren voor het landschap, de natuur en de leefomgeving. Daarbij wordt hierbij ook duurzaam meerwaarde gecreëerd in bedrijven. Dit is balanceren op een dun koord en vraagt dus ook om scherpe keuzes. Keuzes waarover het college zowel met stakeholders als met de gemeenteraad in gesprek wil gaan.

### *Proces*

Met de brancheorganisaties (vertegenwoordigd in de externe projectgroep) staat op 12 oktober een bestuurlijk overleg gepland. Op deze dag gaan we eveneens in gesprek met de stads- en dorpsraden.

Ter afronding van het participatieproces organiseren we op 14 november een brede inloop- en presentatiebijeenkomst waarbij het concept ontwikkelkader en de voorgestelde keuzes worden gepresenteerd aan inwoners en ondernemers en waarbij gespiegeld wordt of de voorgestelde richting kan rekenen op draagvlak.

De gemeenteraad is middels een raadsmemo (verzonden 12 september 2023) uitgenodigd om in gesprek te gaan over de voorliggende keuzes en het ontwikkelkader. Tijdens een Raadsinformatiebijeenkomst op 4 december gaat het college met de gemeenteraad in gesprek.

Deze notitie geldt als leidraad bij deze gesprekken en vormt de basis van het ontwikkelkader verblijfsrecreatie.

Na de raadsinformatiebijeenkomst wordt het besluitvormingsproces opgestart.

### *Regie pakken en keuzes maken*

Nadrukkelijk wordt – vanuit verschillende hoeken – aan de gemeente gevraagd om regie te pakken om zodoende zorg te dragen voor een gedragen toekomstbestendig toeristisch product. Dit vraagt op een aantal onderwerpen om scherpe keuzes die niet op zichzelf staan maar nauw met elkaar samenhangen. Immers keuzes op het ene onderwerp hebben effect op andere onderwerpen.

Tijdens de besprekingen in het college heeft het college op de verschillende thema's een voorkeur uitgesproken. In deze notitie schetsen we de onderwerpen waarop de denkrichting van het college wordt geschetst. Hierbij benoemen we ook telkens (beknopt) welke alternatieven we zien, maar waarvoor we niet opteren.

Deze denkrichting richt zich op 3 hoofdsegmenten, daar binnen zijn verschillende onderwerpen uitgewerkt:

1. Overnachtingsmogelijkheden bij particulieren.
2. Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers;
3. Overnachtingsmogelijkheden op (voormalige) agrarische bedrijven;

## Ambitie en doelstellingen

We zetten in op een jaarrond aantrekkelijk, kwalitatief en divers Veere zonder dat de voetafdruk van het toerisme op de leefomgeving wordt vergroot.

Hieruit vloeit voort dat we inzetten op kwaliteitsverbetering. In de basis zetten we in op kwaliteitsverbetering zonder groei in eenheden als kostendrager. We sluiten een beperkte groei in eenheden en/ of grond niet per definitie uit. Er geldt echter – gekoppeld aan de Zeeuwse Kustvisie - wel een absolute bovengrens van maximaal 15% uitbreidingsruimte (ten aanzien van eenheden). We beoordelen aan de hand van het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblifsrecreatie (zie verderop in deze notitie) of een plan daadwerkelijk kwaliteit toevoegt aan de samenleving en de omgeving.

Deze ambitie leidt tot een aantal doelstellingen welke als paraplu boven het ontwikkelkader staan. Hierbij maken we onderscheid tussen doelstellingen op maatschappelijk niveau en doelstellingen vanuit het ondernemersperspectief.

### Maatschappelijke doelstellingen

1. Versterken van draagvlak en draagkracht voor het toerisme.  
*Toerisme voegt maatschappelijke meerwaarde toe (versterken van het voorzieningenniveau).*
2. Kwaliteit, diversiteit en een waardevol groen landschap koesteren en stimuleren.  
*Naast landschappelijke waarden gaat het om een belevenisvol landschap waarin volop mogelijkheden zijn om te recreëren, te ontspannen en bewegen in een landschap waarin voedsel zijn weg vindt van boer tot bord*

### Doelstellingen vanuit het ondernemersperspectief

1. Benutten van het potentieel in het laagseizoen en de schouderseizoenen om de verwachte groei van het toerisme op te vangen zonder vergroting van de voetafdruk
2. Perspectief bieden aan omgevingsbewuste ondernemers om te bouwen aan toekomstbestendige bedrijven
3. Ondernemers prikkelen om te investeren in een gedifferentieerd en kwalitatief hoogwaardig verblijfsproduct dat aansluit bij het Veers DNA

## Een blik op de cijfers<sup>1</sup>

Het aanbod aan verblijfsrecreatieve accommodaties is in Veere omvangrijk. De gemeente Veere herbergt 18.320 eenheden (ofwel kamers, vakantiewoningen, kampeerplaatsen, verhuurchalets) verspreid over de gemeente. Hierin zijn in totaal 83.190 toeristische slaapplekken ofwel recreatieve bedden. De meeste hiervan liggen in de kustkernen: Oostkapelle, Zoutelande, Domburg, Westkapelle en Vrouwenpolder. Van alle vormen van verblijf zijn de segmenten kampeerterreinen, recreatiewoningen en minicampings de omvangrijkste.

De verhouding particuliere verhuur / bedrijfsmatige verhuur is 38% versus 62%. Onder particuliere verhuur vallen de volgende categorieën: recreatiewoningen in particulier bezit, 80% van de recreatieve appartementen, Domburgse zomerwoningen en kamerverhuur. Onder bedrijfsmatige verhuur vallen de volgende categorieën: kampeerterreinen, minicampings, hotels, ligplaatsen, slaapstrandhuisjes, groepsaccommodaties, pensions en 20% van de recreatieve appartementen.

Uit deze cijfers blijkt dat in Veere een relatief groot aantal slaapplekken via particulieren wordt aangeboden. Dit aandeel verschilt sterk per kern. In Zoutelande wordt 62% van de recreatieve bedden particulier verhuurd, in Domburg 60%. In Aagtekerke daarentegen is dit 11% en in de kern Veere slechts 5%. Het relatief hoge aandeel particuliere verhuur is uitzonderlijk en kenmerkend voor Veere. Dat veel toeristen bij particulieren kunnen verblijven maakt de ervaring 'authentiek' voor onze gasten en profijtelijk voor onze inwoners. Tegelijkertijd legt het een extra beslag op de leefbaarheid en ervaren drukte in de kernen.

Van alle slaapplekken in Veere bevindt 18% zich in de kern en dus 82% buiten de kern. Ook dit cijfer verschilt per dorpskern. Het hoogste aantal slaapplekken binnen de kern bevindt zich in Domburg, namelijk 51%, gevolgd door Zoutelande met 35%.

---

<sup>1</sup> Bron: programma Toerisme 2021-2026 en aanboddatabase verblijfsaccommodaties Zeeland 2022

## Overnachtingsmogelijkheden bij particulieren

Niet alleen bij toeristische ondernemers of op agrarische terreinen kunnen gasten overnachten. Ook bij particulieren kan overnacht worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Domburgse zomerwoning welke geplaatst is in tuinen (niet alleen in Domburg), in particuliere vakantiewoningen, in B&B's of in huis bij inwoners (via recreatieve kamerverhuur).

Door het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden profiteert een deel van de inwoners direct van het toerisme. Ten opzichte van de groeiomvang in de bedrijfsmatige sector zijn er binnen de particuliere sector nog volop mogelijkheden om 'toeristische bedden' te realiseren. De vraag is dan ook of en in welke mate we ook binnen het particuliere deel van de toeristische sector grip krijgen op groei.

Het is belangrijk hierbij in ogenschouw te nemen welke impact toeristische bedden leggen op de leefomgeving. Bewoners ervaren bijvoorbeeld een hogere parkeerdruk, ervaren geluidsoverlast door het verschil in leefritme tussen bewoners en toeristen of voelen zich niet thuis in hun eigen leefomgeving door de verhouding tussen toeristen en bewoners. Door deze directe impact legt de particuliere sector een hoge druk op de leefomgeving. Daarnaast heeft het kunnen plaatsen van een zomerwoning een prijsopdrijvend effect, waardoor wonen voor een minder brede doelgroep bereikbaar is.

Parallel aan de vraag hoe we willen omgaan met ontwikkelmogelijkheden bij particulieren is de vraag: hoe blijven onze inwoners profiteren van het toerisme zonder die extra overlast in de leefomgeving?

Recreatieve overnachtingsmogelijkheden bij particulieren worden zowel geboden in de stads- en dorpskernen als in het buitengebied. De onderwerpen en voorstellen zoals deze hier genoemd worden zijn enkel van toepassing op de dorpskernen. De impact op de leefomgeving is binnen de kernen totaal anders dan in het buitengebied. Bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren.

Ten aanzien van kleinschalige kampeerterreinen op percelen met een woonbestemming (voormalige agrarische bedrijven) gelden de uitgangspunten zoals genoemd onder 'Overnachtingsmogelijkheden op (voormalige) agrarische bedrijven'.

### Overnachten bij particulieren via Domburgse Zomerwoning

Onder Domburgse zomerwoningen verstaan we alle bijbehorende bouwwerken op percelen met een woonbestemming waarin recreatief kan worden overnacht. Dit kan een omgebouwde schuur zijn of een speciaal voor dit doeleinde gebouwd bijgebouw. Anders dan de term doet vermoeden kennen we de Domburgse zomerwoning verspreid over de gehele gemeente.

### Wat is onze denkrichting?

Het volledig stopzetten van uitbreidings- of realisatiemogelijkheden van Domburgse zomerwoningen om te voorkomen dat we te ver doorschieten in kwantiteit<sup>2</sup> en om te voorkomen dat er een verdere vermenging van toerisme, met de genoemde nadelige gevolgen, in de directe leefomgeving van inwoners plaatsvindt. Dit betekent dat er zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw geen zomerwoningen meer geplaatst mogen worden. Waar mensen nog geen zomerwoning gebouwd hebben op hun perceel is er geen sprake van bestaande rechten welke gehandhaafd moeten worden.

### Wat zijn de alternatieven waarvoor we niet opteren?

- a. Het stopzetten van uitbreidings- of realisatiemogelijkheden van Domburgse zomerwoningen bij nieuwbouw. Ontwikkeling van nieuwe Domburgse zomerwoningen<sup>3</sup> bij bestaande bouw enkel toestaan onder voorwaarden van een particulier ontwikkelkader waarbij eisen gesteld worden aan criteria zoals een minimale perceeloppervlakte, een maximaal bebouwingspercentage, een minimaal percentage groen, minimale afstand ten opzichte van de burens, eisen ten aanzien van het opwekken van energie etc. Hierbij voor iedere aanvraag een bopa (buitenplanse omgevingsplan activiteit) inzetten.
- b. Het toestaan van Domburgse zomerwoningen bij bestaande bouw en bij nieuwbouw onder voorwaarden van een particulier ontwikkelkader zoals genoemd bij a.
- c. Het huidig beleid handhaven, verder geen regulering opleggen ten aanzien van Domburgse zomerwoningen.

### **Overnachten bij particulieren via recreatieve kamerverhuur/ B&B**

De gemeente Veere kent, net als andere kustgemeenten, een lange traditie als het gaat om het recreatief verhuren van één of meer kamers in woningen aan toeristen. In 2021 heeft de gemeenteraad nieuw beleid<sup>4</sup> vastgesteld waarmee meer grip is gekregen op recreatieve kamerverhuur.

Bepaald is dat in een woning maximaal 40 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak mag worden ingezet ten behoeve van kamerverhuur en dat daarbinnen maximaal 2 kamers voor recreatieve verhuur mogen worden aangeboden. In totaal mogen in een woning maximaal 5 bezoekers recreatief overnachten en moet minimaal 51% van de woning permanent beschikbaar voor de functie wonen. Ook zijn regels vastgelegd ten aanzien van parkeren. Binnen deze regels constateren we dat er nog veel groeimogelijkheid is binnen deze sector. In theorie kan ieder huis aan recreatieve kamerverhuur doen, omdat er niet extra gebouwd hoeft te worden.

### Wat is onze denkrichting?

De vergunningsplicht wordt gekoppeld aan het instellen van voorwaarden waaronder recreatieve kamerverhuur/ B&B mag plaatsvinden. Dit via (een particuliere afgeleide van)

---

<sup>2</sup> Zie cijfermatige analyse op pagina 3/4

<sup>3</sup> Nu liggen de maximale oppervlaktes van een zomerwoning vast: 40m<sup>2</sup> binnen de kernen en 60m<sup>2</sup> in het buitengebied.

<sup>4</sup> Zie: <https://www.veere.nl/kamerverhuur-bed-en-breakfast>

het ontwikkelkader. Er moet hiervoor altijd een aanvraag worden gedaan welke getoetst wordt aan het afwegingskader (bijv. minimale perceeloppervlakte, aantal m<sup>2</sup> onbebouwd, percentage groen, opwekken energie etc.).

#### Wat zijn de alternatieven waarvoor we niet opteren?

- a. Het volledig stopzetten van uitbreidings- of realisatiemogelijkheden van recreatieve kamerverhuur/ B&B.
- b. Het huidige beleid handhaven, verder geen regulering opleggen ten aanzien van recreatieve kamerverhuur/ B&B 's.

#### **Stapeling van overnachtingsmogelijkheden bij particulieren**

Binnen de huidige regelgeving is het mogelijk om zowel een Domburgse zomerwoning als recreatieve kamerverhuur/ B&B te realiseren op één perceel. Los van de keuzes welke gemaakt worden op de hiervoor genoemde thema's is het wenselijk om stapeling in de toekomst onmogelijk te maken. Stapeling heeft namelijk tot gevolg dat de ratio bewoners – toeristen in de persoonlijke leefomgeving de verkeerde kant op slaat. Dit geldt met name binnen de dorpskernen. Met oog op het voorkomen dat het buitengebied verwordt tot toeristische hotspot is het wenselijk om ook hier stapeling te voorkomen. Dat betekent dat er ook hier één mogelijkheid is om toeristische overnachtingen aan te bieden. Dit geldt ook voor het gecombineerd aanbieden van bijvoorbeeld een kleinschalig kampeerterrein en het aanbieden van een Domburgse zomerwoning op terreinen met een woonbestemming.

Stapeling heeft hier enkel betrekking op recreatieve functies en niet op andere functies zoals een pre-mantelzorgwoning. Een mantelzorgwoning mag (met een doktersverklaring) vergunningsvrij worden geplaatst en kan niet naderhand vergunningsvrij worden omgezet naar een zomerwoning. Een pre-mantelzorgwoning is wel vergunningplichtig.

Wanneer deze – in lijn met de voorwaarden met betrekking tot de mogelijkheden van het plaatsen van een zomerwoning – zou worden omgezet naar een zomerwoning (ofwel indien er uiteindelijk sprake is van alternatief a of b) geldt de voorwaarde dat er geen sprake is van stapeling en kan deze enkel toeristisch worden verhuurd onder de voorwaarden van het particuliere afwegingskader.

#### **Borging beleid in de huisvestingsverordening**

Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie met betrekking tot recreatieve overnachtingsmogelijkheden op percelen met een woonbestemming en het woonbeleid worden juridisch geborgd in de huisvestingsverordening. Hierbij wordt ook bepaald of alle recreatieve overnachtingsmogelijkheden (of een deel hiervan) meldings- of vergunningplichtig worden. Hierbij zal ook aandacht worden gegeven aan de verhuurmogelijkheden van (oude) tweede woningen. Voor nieuwe woningen is dit al niet meer toegestaan.



## Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers

Recreatief nachtverblijf wordt van oudsher aangeboden bij recreatie ondernemers. Zij bieden een breed scala aan overnachtingsmogelijkheden met een gedifferentieerd luxeniveau en een gedifferentieerd schaalniveau (beiden niet te verwarren met kwaliteitsniveau). In de gemeente Veere betreffen dit voornamelijk campings, hotels en pensions en huisjesparken.

Binnen dit hoofdsegment leggen we keuzes voor op de volgende onderwerpen:

1. Verchaletisering
2. Campers
3. Hotels
4. Ontwikkelperspectief

### Verchaletisering

We constateren de afgelopen jaren een toename van het aantal chalets op voormalige kampeerterreinen. Dit leidt tot een minder gedifferentieerd verblijfsproduct en tot een ‘verchaletisering’ van het landschap. De opkomst van dit type verblijfseenheden is met name zichtbaar in de verhuursector waarbij de chalets als beleggingsobject worden verhandeld.

Bijkomend effect hiervan is dat dit prijsopdrijvend werkt voor verblijfsrecreatie terreinen waardoor de waarde van bedrijven de afgelopen jaren enorm is gestegen. Dit bemoeilijkt opvolging en bedrijfsovername. Ook op kleinschalige kampeerterreinen zien we een toenemende interesse om “vaste” verhuureenheden te plaatsen waardoor in potentie ook deze terreinen zich lenen voor uitponing.

### Wat is onze denkrichting?

Om te waarborgen dat er een gedifferentieerd product blijft bestaan is het raadzaam om de vergunningsvrije ruimte waaronder chalets tot 70 m<sup>2</sup> kunnen worden geplaatst te beperken en een vergunningplicht in te stellen. Hierbij geldt het ontwikkelkader als instrument om ook bij dergelijke binnenplanse ontwikkelingen te sturen op kwaliteit en differentiatie. Daarbij geldt het ontwikkelkader voor het gehele terrein en niet enkel voor het ontwikkelgebied.

Deze vergunningplicht zou moeten gelden voor zowel verblijfsrecreatie terreinen als voor kleinschalige kampeerterreinen.

Aandachtspunt hierbij is hoe om te gaan met jaarplaatshouders welke hun eigen chalet of stacaravan op een terrein hebben staan. In dat geval is het namelijk moeilijker om bijvoorbeeld verduurzamingsmaatregelen te nemen op het gehele terrein. Maatwerk is dus ook nodig zodat ontwikkelingen niet geremd worden door bestaande situaties. Ondertussen moet voorkomen worden dat uitponing als excuus wordt gebruikt om maatregelen niet te hoeven nemen.

### Wat zijn de alternatieven waarvoor we niet opteren?

- a. Het vastleggen van een maximum aantal chalets op Veerse schaal.
- b. Geen regels stellen ten aanzien van verchaletisering en de markt zelf laten bepalen waar er behoefte aan is.

### Campers

Camperverkoop en camperbezit nemen de laatste jaren sterk toe. Een deel van de gebruikers gebruikt de camper zoals een caravan en verblijft ermee op campings. Voor een deel passen campers in mindere mate bij het 'reguliere campingconcept', ze trekken er op de bonnefooi op uit zonder een kampeerplaats te boeken en telkens ergens anders te willen overnachten. Hierbij wil men niet altijd gebonden zijn aan officiële campings. We constateren dat het bestaande verblijfsaanbod onvoldoende aansluit op de vraag van deze doelgroep en dat dit leidt tot wildkamperen met de nodige overlast (o.a. zwerfafval). Vanuit ondernemers is de vraag om ruimte te bieden (eventueel in de vorm van pilots) boven op het aantal toegestane eenheden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen kampeerders en campers. In bestaande regelgeving maken we geen onderscheid tussen campers en andere mobiele kampeermiddelen.

### Wat is onze denkrichting?

We zien geen aanleiding om een aparte definitie van de term camperaar op te nemen. Een camperaar is een toeristische kampeerder. Het is aan ondernemers om binnen hun terrein en binnen de plancapaciteit (of de toegestane uitbreidingsruimte) plaats te bieden aan deze doelgroep.

Ondernemers kunnen (met oog op ondergrond en verkeersbewegingen over de camping) campers plaatsen op andere delen van het terrein dan andere kampeerders (binnenplans). Dit betreft echter geen overloopmogelijkheid bovenop de toegestane capaciteit maar uitwisselcapaciteit. Dit geldt zowel voor reguliere kampeerterrains als voor kleinschalige kampeerterrains.

Binnen de kustzone is er geen ruimte voor nieuwvestiging, ook niet voor een camperpark (hetgeen immers gelijk is aan een camping), buiten de kustzone is hier eventueel wel ruimte voor. Nieuwvestiging is enkel mogelijk bij het saneren van andere eenheden elders.

### Hotels

In zowel het bestemmingsplan buitengebied als in het bestemmingsplan plus is een definitie opgenomen van hotels. Deze definitie wordt door hotelondernemers als 'te eng' ervaren. De huidige definitie legt beperkingen op ten aanzien van de voorzieningen welke ondernemers in een kamer kunnen realiseren. Deze definitie is zodanig geformuleerd om te voorkomen dat er geen gestapelde appartementen worden gerealiseerd.

Huidige definitie Hotel: *Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht tegen betaling in overwegend één- en tweepersoonskamers zonder*

*kookvoorziening, niet zijnde appartementen, waarbij tevens maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en een receptie en ontspanningsruimte (zoals bar/loungeruimte, ontbijtzaal/restaurantruimte, fitnessruimte/wellnessruimte) aanwezig is.*

Vanuit Koninklijke Horeca Nederland is benadrukt dat de landelijk gehanteerde hoteldefinitie ook voor Veere passend zou zijn. Deze definitie zoals gedefinieerd door de Landelijke Data alliantie is als volgt (met onderstreept de definitie volgens het CBS):

**Hotel:** *Een accommodatie met slaappleatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en eventueel aan passanten. Het kan voor komen dat hotels niet over een restaurant beschikken. Verder kunnen nog andere diensten ter beschikking worden gesteld zoals receptie, room- en telefoonservice.*

*Hierbij worden kamers als volgt gedefinieerd*

***Kamers:*** *Een kamer in een hotel of pension is een kamer waar je als gast slaapt en verblijft. De standaard kamer beschikt over het algemeen over een bed, douche en toilet en eventueel een kitchenette. Het is ook mogelijk dat de kamer enkel beschikt over een bed en dat de douche en het toilet gedeeld wordt met andere gasten.*

*Wat is onze denkrichting?*

We hanteren de definitie zoals deze landelijk wordt gedefinieerd. Hierbij leggen we geen beperking op ten aanzien van voorzieningen of minimale of maximale afmeting van de kamer. Door het sturen op specifiek één of twee persoonskamers en op boeking per nacht, zorgen we er voor dat er geen gestapelde appartementengebouwen ontstaan. Door de stringente koppeling met de voorzieningen los te laten, ontstaat er voor hotels meer ruimte om wendbaar en meer flexibel te zijn in hun bedrijfsvoering.

*Wat zijn de alternatieven waarvoor we niet opteren?*

- a. de definitiebeschrijving houden zoals deze is.

*Grip op groei bij hotelkamers*

Bij hotels wordt nu niet gestuurd op het aantal eenheden (kamers). Om grip te hebben op ontwikkeling van het totale verblijfsaanbod is het wenselijk om ook meer sturing te hebben op het aantal hotelkamers. In de huidige situatie is enkel het bouwvlak vastgelegd waarbinnen een hotel kan worden gerealiseerd. Uitgangspunt is om de huidige situatie als 0 punt te nemen. Eventuele groei van het aantal kamers (binnen de maximale afmetingen van het bouwvlak) wordt gemaximeerd in lijn met de ontwikkelmogelijkheden bij andere typen bedrijven.

**Ontwikkelperspectief**

Aan de hand van de Zeeuwse Kustvisie is de maximale groeicapaciteit beperkt tot 15% (bovenop het bestemmingsplan) voor verblijfsrecreatie terreinen. Voor hotels binnen de

kernen geldt deze beperking vooralsnog niet (hier zijn maximale afmetingen niet gekoppeld aan eenheden maar aan het bouwvlak).

De insteek van het coalitieprogramma is: voor een goed plan willen we ruimte bieden. Er zit echter een plafond aan de draagkracht van de omgeving en het draagvlak van de gemeenschap voor het toerisme staat onder druk.

De vraag is enerzijds hoe zetten we een rem op de groei in de verblijfsrecreatieve sector. Anderzijds is de vraag: welk ontwikkelperspectief wil de gemeente Veere aan ondernemers bieden? Kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden zonder uitbreiding van het aantal eenheden of is een bepaalde mate van uitbreiding noodzakelijk om een gewenste kwaliteitsslag te kunnen maken? Het volledig stopzetten van iedere uitbreidingsmogelijkheid is wellicht een brug te ver.

#### Wat is onze denkrichting?

Het uitgangspunt is ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zonder dat de voetafdruk wordt vergroot. Hierbij richten we ons op de ecologische en maatschappelijke voetafdruk. Bij de ontwikkeling van een bedrijf moet er aantoonbaar sprake zijn van kwaliteitsverbetering en moet er ook aantoonbaar waarde worden toegevoegd aan de samenleving en de omgeving (of het landschap).

Hieraan gekoppeld bieden we een eenmalige ontwikkelmogelijkheid waarbij er extra eenheden mogen worden toegevoegd met een absolute maximale bovengrens van 15% voor het aantal eenheden (kampeerplaatsen/ kamers etc.). Hieraan verbinden we (via het mengpaneel) strenge voorwaarden waardoor uitbreiding eerder uitzondering is dan regel.

Deze maximale groeimogelijkheid is eenmalig (en geldt dus totdat er eventueel ander beleid geldt) en is niet per periode waardoor er niet (op termijn) gestapeld kan worden. Via het mengpaneel komt men enkel in aanmerking wanneer er (onder de werking van de Kustvisie) de afgelopen jaren geen groei heeft plaatsgevonden. Daarbij is de 15% een absolute bovengrens.

In het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie worden minimale voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een vergunning waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen er pluspunten verdiend worden. Insteek is hoe meer pluspunten hoe meer procentuele ontwikkelmogelijkheid (tot 15%) er gerealiseerd kan worden, worden er minder punten behaald dan geldt een toegestaan ontwikkelpercentage van 5 of 10%.

#### Wat zijn de alternatieven waarvoor we niet opteren?

- a. Een plafond met een maximaal aantal eenheden, eventueel per deelsector
- b. Het vastleggen van het huidige aantal eenheden en daarmee het stopzetten van elke ontwikkelmogelijkheid zonder elders te saneren.

## Overnachtingsmogelijkheden op (voormalige) agrarische bedrijven

Een groot gedeelte van het Veerse landschap wordt gevormd door het agrarisch landschap. In dit landschap zijn veel (met name) kleinschalige agrarische bedrijven actief, voornamelijk akkerbouwers. Deze boerenbedrijven geven mede kleur en smaak aan het landschap. Op een groot aantal agrarische bedrijven kan ook toeristisch worden overnacht. Op kleinschalige kampeerterreinen, in vakantiewoningen of in B&B's. In totaal is ongeveer 1/5 deel van de toeristische bedden gevestigd op (voormalige) agrarische terreinen.

Binnen dit hoofdsegment leggen we keuzes voor op de volgende onderwerpen:

1. Status van kleinschalige kampeerterreinen
2. Uitbreidingsruimte op kleinschalige kampeerterreinen
3. Plaatsen van vaste eenheden
4. Privé sanitair
5. Jaarrond openstelling

De onder het hoofdsegment *Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers* genoemde onderwerpen verchaletisering en campers zijn ook van toepassing op de kleinschalige kampeerterreinen.

### Status van kleinschalige kampeerterreinen

In de gemeente Veere is ruim 1/5 deel van de toeristische bedden gevestigd op (voormalige) agrarische terreinen, in totaal betreft dit zo'n 160 kleinschalige kampeerterreinen. Dit zijn met name kleinschalige kampeerterreinen met 15 (of minder) of 25 eenheden. De regeling is in het verleden in het leven geroepen om de economische positie van agrariërs te versterken zodat zij niet mee hoefden in de schaalvergroting van de landbouw.

We constateren dat het naast de agrarische activiteiten aanbieden van kampeerplaatsen / slaapplekken niet meer een bijverdienste is maar is verworpen tot een basisvoorwaarde om te kunnen blijven boeren. De inkomsten uit toerisme vormen een stabiele basis onder het multidisciplinaire boerenbedrijf, met een grotere winstmarge dan agrarische activiteiten. Inkomsten uit de toeristische activiteiten worden veelal gebruikt als investeringsbudget in het agrarisch bedrijf of als achtervang bij een misoogst.

We constateren echter ook dat minicampings soms op voormalige agrarische terreinen gelegen zijn zonder dat hier nog een agrarische activiteit aan gekoppeld is. Voor investeerders kunnen (voormalige) agrarische bedrijven interessante beleggingsobjecten zijn, zeker wanneer hier ruimte is om (beperkt) vaste eenheden te plaatsen.

Belangrijke vraag bij het bepalen van de ontwikkelrichting van kleinschalige kampeerterreinen is: hoe zien we een kleinschalig kampeerterrein? Is het een (volwaardig) toeristisch product of is het onderdeel van het agrarisch bedrijf?

### Wat is onze denkrichting?

Een kleinschalig kampeerterrein is in de basis onderdeel van een agrarisch bedrijf en dus niet een los toeristisch product. Omdat het om verblijfsaccommodatie gaat valt zij wel onder de werking van het ontwikkelkader. Voorkomen moet worden dat ieder agrarisch bedrijf in de toekomst kan worden omgezet in een woonbestemming met daaraan gekoppeld een aantal hectare grond en toeristische activiteiten. Stopt een agrarisch bedrijf dan stoppen daarmee ook de andere bedrijfsactiviteiten. In geval van bedrijfsoverdracht of opvolging behoudt een bedrijf haar rechten.

### *Toelichting*

Vanwege de relatie tussen deze vorm van recreatief verblijf en het agrarische bedrijf komt er voor deze sector een apart mengpaneel. Ontwikkelingen in het toeristische deel van het bedrijf moeten ten goede komen aan bijvoorbeeld de verduurzaming van het gehele agrarische bedrijf. Zo kan het toerisme werken als katalysator voor agrariërs.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) hanteert criteria waarmee bepaald wordt of er sprake is van een agrarisch bedrijf. Waar er twijfel is laten we ons adviseren door de agrarische adviescommissie. Het is met oog op het voorkomen van discussies dat er helderheid bestaat over de definitie van wat een agrarisch bedrijf is. In principe sluiten we aan op de definiëring volgens de RVO. Van belang is dat er duidelijkheid is over wat we als agrarisch bedrijf typeren en wat niet. Zowel voor bedrijven welke in de toekomst een kleinschalig kampeerterrein willen beginnen als voor bedrijven welke stoppen of transformeren is dit van belang.

Ten aanzien van bedrijfsoverdracht of verkoop waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming worden bestaande rechten gerespecteerd. Het kleinschalig kampeerterrein met het, bij het in werking treden van het ontwikkelkader, vergunde (en daadwerkelijk gerealiseerde) aantal plaatsen (dus maximaal 25) kan dan blijven bestaan. Belangrijk is te benadrukken dat aan bestaande rechten niet wordt getornd.

Wanneer er sprake is van nieuwvestiging (na het in werking treden van het ontwikkelkader) geldt het uitgangspunt dat bij bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf alle activiteiten dienen te worden beëindigd, waaronder dus ook het kleinschalig kampeerterrein of het aanbieden van recreatief nachtverblijf in andere vormen voor zover deze de particuliere mogelijkheden overstijgen (zoals bij alternatief a verwoordt).

### Wat zijn de alternatieven waarvoor we niet opteren?

- a. De koppeling met een agrarisch bedrijf wordt gelegd, maar na bedrijfsbeëindiging zonder opvolging of overdracht mag een gepensioneerde agrariër zijn/ haar overige activiteiten wel doorzetten. Bij verkoop van het perceel worden alle bedrijfsactiviteiten alsnog beëindigd.
- b. De huidige regelgeving wordt gehandhaafd waarbij een agrarisch bedrijf haar activiteiten kan behouden, ook bij verkoop en omzetting naar een woonbestemming.

### **Uitbreidingsruimte op kleinschalige kampeerterreinen**

Op agrarische bedrijven zonder kleinschalig kampeerterrein is nog veel onbenutte plancapaciteit. Niet ieder agrarisch bedrijf exploiteert immers een kleinschalig kampeerterrein en kan dit in potentie (of theorie) wel doen binnen de bestaande regelgeving. Ook bij agrarische bedrijven met een kleinschalig kampeerterrein welke nog niet aan het maximumaantal kampeerplaatsen zitten is binnen de bestaande regelgeving nog ruimte om uit te breiden. Dit betreft ten dele ook theoretische capaciteit. De provinciale omgevingsverordening biedt sinds eind 2022 ruimte om in het bestemmingsplan buitengebied maximaal 35 plaatsen toe te staan op kleinschalige kampeerterreinen. Hoe willen we omgaan met deze uitbreidingsruimte?

#### Wat is onze denkrichting?

Voor kleinschalige kampeerterreinen wordt uitbreidingsmogelijkheid geboden in lijn met de inzet van de algemene groeicapaciteit. Ofwel onder de voorwaarden van het ontwikkelkader is er maximale uitbreidingsruimte van 15%. Dit betekent in de praktijk een maximumaantal van (afgerond) 29 eenheden.

Of een bedrijf in aanmerking komt voor uitbreiding wordt afgewogen via het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie (zie verderop onder Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie). Voor overnachtingsmogelijkheden op agrarische bedrijven geldt een apart mengpaneel, toegespitst op het agrarisch bedrijf.

Uitbreidingsruimte is enkel van toepassing op kleinschalige kampeerterreinen welke zijn aangemerkt als agrarisch bedrijf. Wanneer een agrarisch bedrijf stopt dan dient het aantal standplaatsen te worden teruggebracht tot maximaal 25 (of minder wanneer er na het in werking treden van het ontwikkelkader sprake is geweest van uitbreiding naar 25).

#### Wat zijn de alternatieven waarvoor we niet opteren?

- a. Vasthouden aan de bestaande regeling waarbij uitbreiding tot maximaal 25 eenheden is toegestaan.
- b. Ruimte bieden aan agrarische bedrijven om onder de voorwaarden van het ontwikkelkader uit te kunnen breiden tot maximaal 35 eenheden.
- c. In zijn geheel geen uitbreidingsruimte meer bieden. Ofwel een stop gebaseerd op het huidige aantal kampeerplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen.

### **Plaatsen van vaste eenheden**

Met betrekking tot het kunnen plaatsen van chalets of andere plaatsgebonden kampeermiddelen op kleinschalige kampeerterreinen geldt hetgeen is aangegeven bij verchaletisering onder overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers. Het voorstel is om hier een vergunningplicht aan te koppelen (bij plaatsing) gekoppeld aan het ontwikkelkader. Voor kleinschalige kampeerterreinen geldt, in lijn met de provinciale omgevingsverordening, dat maximaal 20% van de standplaatsen (tot een maximum van 5) mag worden gebruikt als permanente standplaats waarop één plaatsgebonden

kampeermiddel mag worden geplaatst. Na eventuele uitbreiding tot meer dan 25 plaatsen blijven dit maximaal 5 permanente standplaatsen.

Enkel bedrijven met een agrarische bestemming kunnen permanente standplaatsen realiseren. Wanneer deze permanente standplaatsen na het in werking treden van het ontwikkelkader zijn gerealiseerd dienen deze bij agrarische bedrijfsbeëindiging te worden teruggebracht naar niet-permanente standplaatsen waarop enkel één mobiel kampeermiddel mag worden geplaatst.

Ook hier geldt dat bestaande rechten worden gehandhaafd.

### **Privé sanitair op kleinschalige kampeerterreinen**

Om tegemoet te komen aan de toenemende vraag van kampeergasten naar meer luxe en om een onderscheidend product aan te kunnen bieden hebben sommige exploitanten van kleinschalige kampeerterreinen behoefte aan het kunnen plaatsen van privé sanitair. Op reguliere kampeerterreinen is dit in principe toegestaan. Het faciliteren van privé sanitair komt tegemoet aan de vraag naar luxe en comfort. Op kleinschalige kampeerterreinen is het voornamelijk niet toegestaan om aparte bouwwerken ten behoeve van bijvoorbeeld privé sanitair te plaatsen. De vraag is of we hiervoor ruimte willen creëren of dat we onderscheid blijven maken tussen reguliere campings en kleinschalige kampeerterreinen.

#### *Wat is onze denkrichting?*

Onder de huidige regels is het al toegestaan om in het toiletgebouw privé badkamers te realiseren. Gezien de schaal van de kleinschalige kampeerterreinen en de af te leggen afstand tot een centraal toiletgebouw houden we vast aan het uitgangspunt dat sanitaire voorzieningen geconcentreerd dienen te zijn. Binnen de centrale toiletvoorziening is het mogelijk om zowel privé sanitair als algemeen sanitair aan te bieden (of een combinatie van beiden). Bij het transformeren van bestaande gebouwen of bij nieuwbouw is het te rechtvaardiger dat het sanitair een groter oppervlak inneemt dan voorheen.

Het aanbieden van deze vorm van privé sanitair is zowel mogelijk bij agrarische bedrijven als bij voormalige agrarische bedrijven. Bij voormalige agrarische bedrijven ligt het bouwvlak (en daarmee de omvang) vast.

#### *Wat zijn de alternatieven waarvoor we niet opteren?*

- a. Privé sanitair op de plaats wordt toegestaan maar dient wel geclusterd en landschappelijk ingepast te worden.
- b. Gelijk aan alternatief a, maar het plaatsen van een bouwwerk voor privé-sanitair gaat ten koste van de ruimte om een plaatsgebonden kampeermiddel te plaatsen op een permanente standplaats.



## Mengpaneel Ontwikkelkader Verblifsrecreatie

We zetten met het ontwikkelkader in op een jaarrond aantrekkelijk, kwalitatief en divers Veere zonder dat de voetafdruk van het toerisme op de leefomgeving wordt vergroot. We willen dat toerisme – en met name ontwikkeling in de verblifsrecreatie sector – 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, gekoppeld aan de door hun gewenste ontwikkeling, maatregelen moeten nemen op het gebied van bijvoorbeeld biodiversiteit, verduurzaming, mobiliteit, openbaar toegankelijke voorzieningen, afvalstromen of materiaalgebruik. Dit mengpaneel wordt ingezet richting zowel ondernemers als de interne organisatie van de gemeente als toetsingsinstrument.

### Functioneren van het mengpaneel

Het mengpaneel maakt onderscheidt tussen basisvoorwaarden waaraan iedere ontwikkeling sowieso moet voldoen en aanvullende voorwaarden welke onderling uitwisselbaar zijn.

Om voor een vergunning in aanmerking te komen moet een minimum aantal punten worden behaald. Voor een deel gelden op verschillende thema's basisvoorwaarden waaraan iedere ontwikkeling moet voldoen, voor een deel zijn er ook pluspunten te verdienen. Op het ene thema kan een ondernemer immers een extra stap zetten, terwijl een andere niet-basisvoorwaarde niet kan worden ingevuld. Dit is immers afhankelijk van de lokale context. Om in aanmerking te komen voor de maximale groeimogelijkheid van 15% in relatie tot de gewenste ontwikkeling moeten er meer pluspunten worden verdiend dan bij een lager percentage gewenste groeimogelijkheid.

Het mengpaneel heeft betrekking op ontwikkelingen bij toeristische ondernemingen. Ten aanzien van ontwikkelmogelijkheden voor recreatief nachtverblijf bij agrariërs of bij particulieren stellen we een apart mengpaneel op. Dit is een afgeleide van het mengpaneel ontwikkelkader verblifsrecreatie.

Bij het goed laten functioneren van het mengpaneel is het een kwestie van de goede balans vinden: aan de hand van het ontwikkelkader moeten er een paar stappen extra gezet worden om zodoende extra waarde toe te voegen en zodoende een kwaliteitsinjectie voor zowel de onderneming als diens omgeving mogelijk te maken. Ondertussen moet het kader ook niet dusdanig knellend werken dat er geen ontwikkeling meer plaats vindt. De uitdaging is dan ook dat we ervoor moeten zorgen dat het kader regulerend of selecterend werkt zodat er enkel nog ruimte is voor kwalitatieve plannen. Aandachtspunt hierbij is dat het ontwikkelkader niet alles volledig op slot gooit waardoor we op termijn in kwaliteit achteruitgaan.

## De 4 kwadranten

Het ontwikkelkader laat zien onder welke voorwaarden een ontwikkeling in de verblijfsrecreatie sector mogelijk is. Deze voorwaarden zijn gekoppeld aan de vier kwadranten met daarbinnen verschillende thema's.



### *Waarde voor leefbaarheid*

Toerisme moet bijdragen aan leefbaarheid. De bezoekers in Veere maken gebruik van dezelfde fysieke leefomgeving en voorzieningen als inwoners. Dat kan in het hoogseizoen zorgen voor een piekbelasting zoals verkeersoverlast en daadwerkelijke of ervaren drukte. Aan de andere kant verdienen veel inwoners hun boterham in het toerisme. Ondernemers in de vrijetijdsector onderstrepen het belang van toekomstbestendig ondernemerschap.

### Thema's

- **Gebiedsgericht:** We willen dat toerisme een wederkerige relatie heeft met onze inwoners. Eerlijk, maatschappelijk en duurzaam ondernemen zijn daar sleutelwoorden in. Daarnaast willen we dat ons toeristisch product beschikbaar is voor iedereen. Voor bezoekers en voor inwoners.
- **Mobiliteit:** De druk op het verkeersnetwerk is zeker in het hoogseizoen hoog. Verblijfstoerisme heeft hier een aandeel in, maar is niet allesbepalend in de piek. We zien op aankomst- en vertrekdagen, maar ook bewegingen van en naar de verblijfsaccommodatie tijdens het verblijf als momenten waar we de verkeersdruk

kunnen beïnvloeden. We zetten in op het verminderen van verkeersbewegingen van auto's door actief te stimuleren dat de gast de auto kan laten staan. Ook voor onze inwoners kan toeristische mobiliteit meerwaarde bieden.

- **Structurele werkgelegenheid:** Binnen de vrijetijdssector is nu veelal sprake van seizoen fluctuatie. Dit zorgt elk jaar weer voor veel druk om de bedrijfsvoering met tijdelijk personeel rond te krijgen.
- **Ruimte om te wonen:** Om vacatures in te kunnen vullen zien we dat (tijdelijk) personeel in toenemende mate arbeidsmigranten zijn met een huisvestingsvraagstuk. De uitdaging is, om het benodigde personeel op een menswaardige manier te huisvesten, in balans met de leefomgeving.

#### *Waarde aan landschap en natuur*

Het landschap en de natuur worden hoog gewaardeerd door inwoners en toeristen. Het behouden en versterken van de groene leefomgeving moet worden geborgd om de vrijetijdssector een duurzame toekomst te geven en inwoners te laten genieten van het wonen en recreëren in Veere.

De maatregelen welke vanuit het mengpaneel op de verschillende thema's moeten worden genomen hebben betrekking op het gehele terrein of de gehele onderneming. Zo verkleinen we daadwerkelijk bij iedere ontwikkeling de voetafdruk.

- **Duurzaamheid:** 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.
- **Klimaatadaptatie:** Om weersextremen op te vangen zijn fysieke inrichtingsmaatregelen op terreinen en aanpassingen in bedrijfsvoering nodig. We leggen de focus m.b.t. klimaat adaptatie op het gebied van het verminderen van droogte en hittestress.
- **Biodiversiteit:** Het vergroten van de biodiversiteit versterkt het toeristisch product in Veere. Onze prachtige omgeving is namelijk één van de unieke sellingpoints waarom toeristen Veere bezoeken. Het vergroten van de biodiversiteit is noodzakelijk in de strijd tegen achteruitgang insectenstand en daarmee behoud van bestuiving, het verbeteren van het bodemleven en voldoende voedsel bieden voor mens en dier.

#### *Onderscheidend toeristisch aanbod*

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. 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.

Initiatiefnemers in de verblijfsrecreatie sector worden uitgedaagd om te komen met innovatieve plannen die een kwalitatieve, duurzame, landschappelijke en maatschappelijk sociale bijdrage leveren om Veere aantrekkelijk, vitaal en gezond te houden.

### Bedrijfsplan

Of er sprake is van toeristisch onderscheidend aanbod moet blijken uit een bedrijfsplan welke bij een aanvraag voor ontwikkeling moet worden gevoegd. Hierin moet de ondernemer ingaan op het gehele bedrijf in samenhang met de voorgestelde ontwikkeling. Het bedrijfsplan moet de volgende onderdelen bevatten:

- a. een bedrijfsvisie
- b. doelstellingen
- c. Waarom is een ontwikkeling kwalitatief (o.a. service, regulier onderhoud, hygiëne, materiaalgebruik). Kwaliteit is niet persé luxe
- d. Waarom de ontwikkeling onderscheidend is op het niveau van de gemeente Veere
- e. Waarom de ontwikkeling innovatief is
- f. Waarom de ontwikkeling aansluit bij de behoefte van de bezoeker
- g. Exploitatieplan

### De Veerse maat

Kleinschaligheid en authenticiteit zijn 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

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 kampeerverrein 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.

### Thema's

- **Aansluiting op het DNA:** iedere dorpskern heeft een eigen kleur en karakter binnen het Veerse DNA. Een ontwikkeling maakt gebruik van- en draagt bij aan de versterking van het lokale DNA.
- **Schaal:** Een onderneming past bij de schaal van de plek waar deze is gelegen. Dit heeft niet alleen betrekking op het volume maar ook op betrokkenheid bij de omgeving.

- **Vitaal ondernemerschap:** Het huidige 'bedrijfsmatige' productaanbod wordt grotendeels vormgegeven door kleine en middelgrote ondernemingen. Vaak familiebedrijven met een eigen identiteit en passie voor de omgeving. Zij vormen 'de Veerse maat'.

Onder ieder thema zijn maatregelen opgenomen welke ondernemers (ten dele) moeten en ten dele kunnen nemen om voor een ontwikkelvergunning in aanmerking te komen.