REGELGEVING AGENDA TOERISME 2018-2026

Regelgeving behorend bij beleidskeuze 5, thema 4 'Voortdurend Vernieuwen':

Uitgaande van de volgende vormen van verblijfsrecreatie:

- Recreatiewoningenterreinen
- Kampeerterreinen
- Minicampings
- Hotels
- Pensions
- Particuliere recreatiewoningen (niet op een terrein, wel recreatiebestemming)
- Particuliere verhuur in woonbestemming: BenB en overige platformen zoals Air BnB)

Algemeen:

- We staan geen nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven, inclusief hotels en pensions, toe, die niet gekoppeld is aan herstructurering of omvorming.
- Consumptieve horeca (restaurantfunctie) en voorzieningen (zwembad, supermarkt) op recreatieterreinen, moeten dienend zijn aan het recreatieterrein en passend in omvang, maar mogen ook gericht zijn op inwoners en gasten anders dan van het recreatieterrein. We doen onderzoek naar de effecten hiervan in de kernen.
- De regels voor overige consumptieve horeca, ook bij NED's, zijn opgenomen in de Horecavisie c.q. Omgevingsvisie Buitengebied.
- Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen kunnen uitsluitend voortkomen uit herstructurering/omvorming, dus sanering en verplaatsing van eenheden in het kader van oplossen van knelpunten elders met koppeling bestaand product en gericht op landschapsontwikkeling
- We koppelen nieuwe verblijfsrecreatieve opgaven buiten bestaand bebouwd gebied aan landschaps- en natuurontwikkeling in specifieke daartoe aangewezen aandachtsgebieden
- We stellen het percentage invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie van maximaal 13% zoals opgenomen in het Ontwikkelkader Veblijfsrecreatief Gebied in de plaats van de huidige gemeentelijke kwaliteitscriteria van maximaal 33 eenheden per hectare. Maatwerk is mogelijk in overleg en op advies van het Adviesteam Toerisme op basis van het uitgangspunt om te komen tot Zeeuwse kustkwaliteit (bijvoorbeeld hoger percentage invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie gekoppeld aan extra landschapscompensatie).
- Toepassing van maatwerk op advies van het Adviesteam Toerisme is vooral gericht op het bieden van de mogelijkheid om met het geldende kader als basis de ruimte te vinden om de maximale potentie van een ontwikkellocatie te benutten.

Binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied:

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatie (inclusief hotels en pensions) binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk, komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A t/m D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Daarnaast moeten de aspecten waterveiligheid, duurzaamheid (wettelijke normen) en leefbaarheid worden geborgd. Maatwerk is mogelijk in overleg en op advies van het Adviesteam Toerisme op basis van het uitgangspunt om te komen tot Zeeuwse kustkwaliteit.

Buiten begrenzing bestaand bebouwd gebied (Buitengebied):

Ontwikkelingen van verblijfsrecreatieve bedrijven, inclusief hotels en pensions, zijn mogelijk in specifiek daartoe aangewezen aandachtsgebieden conform de voorwaarden voor aandachtsgebieden en op basis van een gebiedsgerichte aanpak. Deze ontwikkelingen komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A t/m D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Daarnaast moeten de aspecten waterveiligheid, duurzaamheid (wettelijke normen) en leefbaarheid (voor zover van toepassing) worden geborgd. We zetten in principe geen agrarische gronden in voor nieuwvestiging, met uitzondering van mini-campings.

Regelgeving behorend bij beleidskeuze 6, thema 4 'Voortdurend Vernieuwen':

- Bij een planologische procedure tot herstructurering en/of omvorming dan wel plaatsing van eenheden, moet een recreatieterrein op termijn volledig voldoen aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied, inclusief het maximum percentage van 13% voor invulling verblijfsrecreatie. Maatwerk is mogelijk in overleg en op advies van het Adviesteam Toerisme op basis van 'communicerende vaten' (bijvoorbeeld hoger percentage invulling verblijfsrecreatie gekoppeld aan extra landschapscompensatie). Het Adviesteam Toerisme toetst aan de voorkant of omvorming van het gehele terrein mogelijk is. Afspraken hiertoe worden privaatrechtelijk vastgelegd. In beginsel geldt in overleg met de gemeente een overgangstermijn van maximaal 5 jaar vanaf het moment van aanvragen planologische procedure. Ook hier is maatwerk mogelijk. Om de investering tot kwaliteitsverbetering mogelijk te maken is binnen deze overgangstermijn een 'overstand' toegestaan van 20% van het totaal aantal nieuwe eenheden (rekenvoorbeeld: uitbreiding van 100 naar 115 eenheden, dan 20% overstand van 115 eenheden). De noodzaak hiertoe dient in het businessplan te zijn aangegeven en onderbouwd.
- Herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven is mogelijk, mits de kwaliteitsverbetering van deze bestaande bedrijven plaats vindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf en voldoet aan onderdeel A t/m D van het ontwikkelkader 'Verblijfsrecreatief gebied'. Daarnaast moeten de aspecten waterveiligheid, duurzaamheid (wettelijke normen) en leefbaarheid (voor zover van toepassing) worden geborgd. Een beperkte uitbreiding in oppervlakte en eenheden is mogelijk indien:
  Amendement gemeenteraad 25 oktober 2018
  - er sprake is van een (integrale) kwaliteitsimpuls van het bestaande en het toekomstige recreatiebedrijf;
  - er sprake is van maximaal 15% uitbreiding van het bestaande aantal eenheden (eenmalig). Maatwerk is mogelijk in overleg en op advies van het Adviesteam Toerisme op basis van het uitgangspunt om te komen tot Zeeuwse kustkwaliteit (bijvoorbeeld hoger percentage invulling verblijfsrecreatie gekoppeld aan extra landschapscompensatie);
  - bovenop de 15% uitbreiding zoals hiervoor genoemd kan, in overleg met en op advies van het Adviesteam Toerisme, op basis van het uitgangspunt om te komen tot een energie-neutraal eiland maximaal 15% uitbreiding van het bestaande aantal eenheden (eenmalig) worden toegekend (hoger percentage invulling verblijfsrecreatie gekoppeld aan extra energie-neutraliteit en circulair bouwen);
  - totaal kan op basis van bovenstaande maximaal 30% uitbreiding van het bestaande aantal eenheden (eenmalig) worden toegekend.

  Ten aanzien van het kader als hierboven bedoeld stelt het college van burgemeester en wethouders voor 1 januari 2019 een uitvoeringsregeling op welke ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Deze uitvoeringsregeling voorziet ten minste in regels hoe kwaliteit, extra energie-neutraliteit en circulair bouwen wordt getoetst.

Onder het begrip 'integrale kwaliteitsimpuls' verstaan we het in samenhang met de omgeving creëren van toegevoegde waarde van een verblijfsrecreatief terrein voor de samenleving, gekoppeld aan de uitgangspunten van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied.

Regelgeving behorend bij beleidskeuze 8, thema 4 'Voortdurend Vernieuwen':

Eisen randbeplanting:

- Randbeplanting vindt plaats op basis van een integraal omgevingskwaliteitsplan (soorten, diversiteit, streekeigen). Dit integrale omgevingskwaliteitsplan wordt planologisch en/of privaatrechtelijk vastgelegd. De huidige standaardeisen blijven van toepassing voor bestaande situaties.
- Ontwikkelen in aandachtsgebieden moeten voldoen aan het landschapsbeeld zoals in de gebiedsvisie ontworpen voor het betreffende aandachtsgebied. Ook hier vindt toetsing door het Adviesteam Toerisme plaats.
- Randbeplanting of landschapsontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

Begrip eenheid en het gemiddeld aantal slaapplaatsen, parkeerplaatsen en verkeersbewegingen:

- Voor accommodaties waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist en die vallen onder het Besluit omgevingsrecht (maximaal 70 m^2 en maximaal 5 meter hoog, mits passend binnen het bestemmingsplan), gelden de volgende normen voor het bepalen van het aantal slaapplaatsen per accommodatie (eenheid) zoals opgenomen onder het begrip 'eenheid'. Deze aantallen slaapplaatsen zijn mede bepalend voor de bepaling van de parkeercapaciteit en de verkeersgeneratie (aangegeven per soort recreatie-eenheid)
- Gelet op het gemiddeld aantal slaapplaatsen is een groter bijgeborEuw (berging) bij een kampeermiddel (stacaravan) op een permanente standplaats, mogelijk tot maximaal 13 m2, gelijk aan een bijgebouw bij een recreatiewoning/kampeerhuis.
- Onder een 'recreatie-eenheid' verstaan we:
  Op kampeerbedrijven:
  - Standplaatsen:
    Permanente standplaatsen: kampeermiddel staat jaarrond (c.q. mag jaarrond staan):
    - » De oppervlakte van een stacaravan is maximaal 55 m2, inclusief een berging van 13 m2 = 68 m2. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld vier. Vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
    - » De oppervlakte van een kampeerhuis is maximaal 75 m2 (inhoud maximaal 250 m3), inclusief een berging van 13 m2 = 88 m2. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld vier tot zes. Vier tot zes slaapplaatsen is 1 eenheid (2 parkeerplaatsen en 8 verkeersbewegingen per eenheid)
    - » De oppervlakte van een kampeerlodge is maximaal 30 m2 (inhoud maximaal 130 m3), inclusief een berging van 9 m2 = 39 m2. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld twee. Vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
    - » De oppervlakte van een trekkershut(+) is maximaal 20 m2, inclusief een berging van 9 m2 = 29 m2. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld twee. Vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
  - Toeristische standplaatsen: kampeermiddelen staan er een seizoen en kunnen in principe per dag wisselen (tenten, vouwwagens, caravans, campers). Aantal slaapplaatsen is gemiddeld vier. Vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
    - » Toerplaats = 40 m2, inclusief privé sanitair van 6 m2 = 46 m2
    - » Het is toegestaan om 3 kleine tentjes op een standplaats te zetten
    - » Het is toegestaan om een caravan met een bijzettentje te plaatsen
  - Logies- c.q. logeergebouw:
    - » Omvang varieert in oppervlakte. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld 12-16. Vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
  - Recreatiewoning:
    - » Oppervlakte is in basis 75 m^2. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld vier tot zes. Vier tot zes slaapplaatsen is 1 eenheid (2 parkeerplaatsen en 8 verkeersbewegingen per eenheid)
    - » Groter mag indien bijv. 3 generatie woningen. Voor gemiddeld aantal slaapplaatsen wordt de regeling voor logies- c.q. logeergebouw gehanteerd
    - » Campinghotel: aantal slaapplaatsen is gemiddeld 2 tot 4 per (hotel)kamer. Twee tot vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)

Op recreatiewoningenterreinen:

- Recreatiewoning (oppervlakte en regeling aantal slaapplaatsen zoals hierboven weergegeven)
- Ecolodges (hiervoor gelden de volgende richtlijnen voor oppervlakte, bouwlagen en inhoud)
  - » minimummodel 20 m^2, 1 bouwlaag, inhoud 60 m^3. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld twee. Vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
  - » middenmodel 30 m^2, 1 bouwlaag, inhoud 90 m^3 (een vide is toegestaan). Aantal slaapplaatsen is gemiddeld twee. Vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
  - » luxemodel 40 m^2, 2 bouwlagen, inhoud 150 m^3. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld twee tot vier. Twee tot vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
- Logies- c.q. logeergebouw: omvang varieert in oppervlakte. Zie regeling logies- c.q. logeergebouw op kampeerbedrijven
- Hotels/motel/pension: aantal slaapplaatsen is gemiddeld 2 tot 4 per (hotel)kamer. Twee tot vier slaapplaatsen is 1 eenheid (1,3 parkeerplaats en 5,2 verkeersbewegingen per eenheid)
- Voor gebouwde accommodaties die uitsluitend kunnen worden gebouwd met een omgevingsvergunning, zijn voor de bepaling van het aantal slaapplaatsen per accommodatie, de overgelegde (bouw)tekeningen voor de omgevingsvergunning, leidend. Dit kan leiden tot aanpassing van de norm voor het aantal parkeerplaatsen en verkeersbewegingen.

Begrip kampeermiddel:

- Stacaravans moeten standaard voorzien blijven van een chassis met wielen teneinde de consequenties van het feit dat (eventueel) daarmee sprake is van 'bouwen' ('chalet') en de eis van een omgevingsvergunning en daarbij behorende eisen van het bouwbesluit, te voorkomen.
- De oppervlakte van een 'chalet' is maximaal 55 m2, inclusief een berging van 13 m2 = 68 m2. Aantal slaapplaatsen is gemiddeld vier tot zes. Vier tot zes slaapplaatsen is 1 eenheid (2 parkeerplaatsen en 8 verkeersbewegingen per eenheid)
- Alternatieve kampeermiddelen, zoals yurt tenten, glamping tenten, strand tenten, Afghaanse tenten etc., die op niet permanente standplaatsen staan op reguliere recreatieterreinen, mogen voortaan in de winterperiode blijven staan. Wel geldt hierbij het verbod om deze in de winterperiode te verhuren voor recreatief nachtverblijf.
- Ook op mini-campings mogen dergelijke alternatieve kampeermiddelen in de winterperiode blijven staan, mits aan de provinciale regeling tot maximaal 20% toegestane permanente eenheden wordt voldaan.

Regelgeving behorend bij beleidskeuze 11, thema 4 'Voortdurend Vernieuwen':

Overige (kleinschalige) verblijfsrecreatie Buitengebied

- Het bestaande beleidskader kleinschalig kamperen blijft behouden. Deze moeten voldoen aan de (kwaliteits-)criteria in de Omgevingsvisie Buitengebied.
- Nieuwe Economische Dragers (NED's) bij (voormalige) agrarische bestemmingen blijven mogelijk, maar zijn beperkt tot maximaal 25 slaapplaatsen. Eventuele verblijfsrecreatieve mogelijkheden bij NED's vinden uitsluitend in bestaande bebouwing.

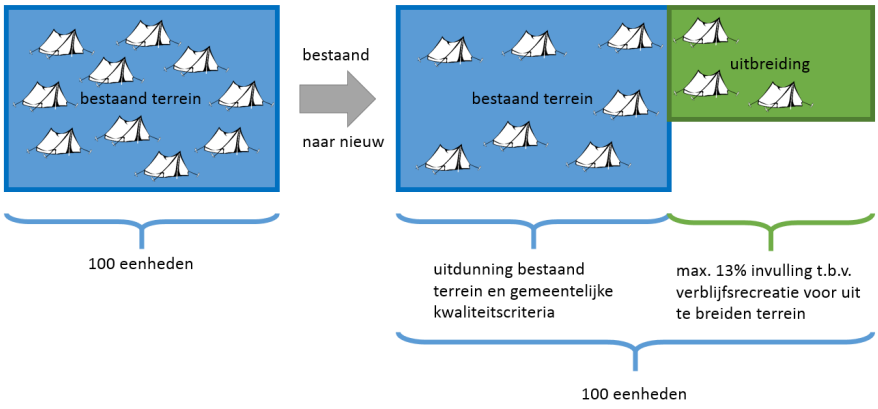
Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied

A. Ruimtelijke kwaliteit:

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf;
Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

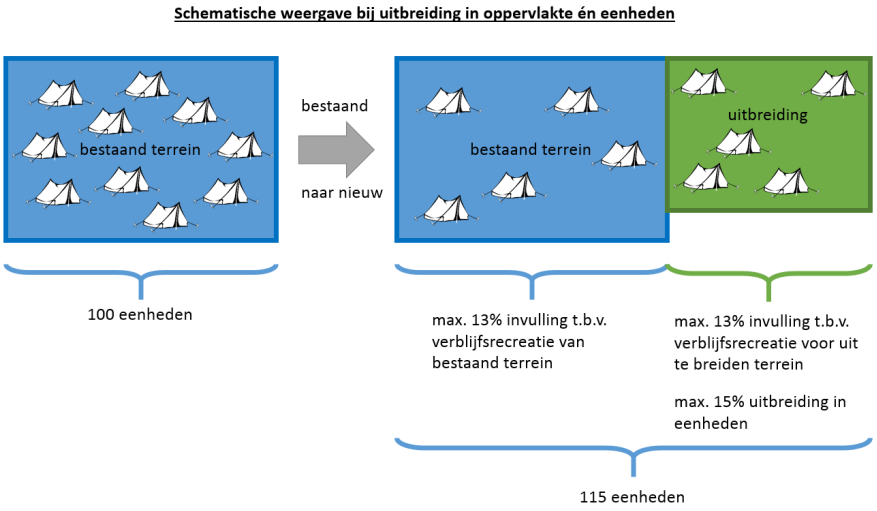
- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen en inclusief sanitair en bergingen bij eenheden);
- en maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken (deze maximale maat is vanwege het aspect veiligheid niet van toe passing bij kampeerterreinen);
- en de openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.

Schematische weergave bij uitbreiding in oppervlakte



Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien:

- er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13% (exclusief centrale voorzieningen en **inclusief sanitair en bergingen bij eenheden);**
- en er maximaal sprake is van 15% uitbreiding van eenheden **die daadwerkelijk op het terrein in exploitatie zijn.**



Ruimte voor maatwerkoplossingen is mogelijk als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat bovengenoemde uitgangspunten communicerende vaten zijn. Een hoger percentage landschapsontwikkeling kan bijvoorbeeld gepaard gaan met een hoger percentage uitbreidingsoppervlakte. **Het Adviesteam Toerisme adviseert over maatwerk in specifieke situaties.**

In de bestaande bebouwde gebieden van de badplaatsen Renesse en Burgh-Haamstede dient het aspect ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd.

B. Economische haalbaarheid:
Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie (CBE) conform de 'Algemene kwaliteitscriteria bij uitponding op kampeerterreinen'.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:
Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd Zeeuws product. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:
Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen.

De ontwikkeling van aandachtsgebieden gebeurt op basis van een gezamenlijk streefbeeld, dat door gemeenschappelijke partijen wordt gedragen. Ook planvorming en realisatie gebeurt op basis van gelijkwaardigheid en samenwerking. Realisatie vindt alleen plaats als er ondernemers willen investeren en betrokken zijn. Naast ondernemers heeft ook de overheid een rol. Als de overheid partij is, richt zij haar aandacht in de eerste plaats op het proces en de publieke ruimte.
Tegenwoordig ligt een groots opgezette gebiedsaanpak, zoals die in het verleden werd uitgevoerd, echter niet meer voor de hand. Gewenste ontwikkelingen zullen daarom met een kleinschalige projectaanpak in kleine stapjes gerealiseerd worden.

In het streefbeeld voor de aandachtsgebieden wordt in ieder geval invulling gegeven aan de ontwikkeling van de landschapsstructuur (landschap produceren), de regionale identiteit en de omvang en dichtheden van bebouwing passen bij de landschapsstructuur. Het landschap is in beheer bij één partij. Hiernaast wordt aansluiting gezocht met de omgeving door de verdere ontwikkeling en aansluiting op het recreatieve routenetwerk en infrastructuur. Hekken en afscheidingen worden vermeden en het gebied is zo veel als mogelijk openbaar toegankelijk. Ook wordt invulling gegeven aan de onderdelen B t/m D van het Ontwikkelkader 'Verblijfsrecreatief gebied'.

De recreatieve ontwikkelingsruimte in aandachtsgebieden is geen 'vrije' ontwikkelingsruimte.
In alle gevallen moet de ontwikkeling in een aandachtsgebied bijdragen aan het oplossen van verblijfsrecreatieve knelpunten (herstructurering, verplaatsing, sanering) (elders) in de betreffende regio van de Zeeuwse kust. De uitwerking van dit uitgangspunt is een zaak van partijen gezamenlijk en dient per aandachtsgebied ingevuld te worden.

Combineren van een verscheidenheid aan instrumenten, exploitatie en ontwikkeling op gebiedsniveau kan mogelijkheden bieden om stappen te zetten in de aandachtsgebieden. Nieuwe solitaire recreatieve ontwikkelingen in aandachtsgebieden, los van of vooruitlopend op de gezamenlijke gebiedsaanpak en een ontwikkeld streefbeeld, dienen zich te houden aan onderdeel A t/m D Ontwikkelkader 'Verblijfsrecreatief gebied'. Concreet betekent dit een 1-op-1 koppeling met het bestaande product elders in de betreffende regio van de Zeeuwse kust.

De inzet is om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. Hierbij horen deze uitgangspunten:
- Gebiedsontwikkeling vindt plaats op basis van een integrale gebiedsvisie;
- De ontwikkeling in een aandachtsgebied moet bijdragen aan het oplossen van recreatieve knelpunten (elders) in de betreffende regio van de Zeeuwse kust.



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl