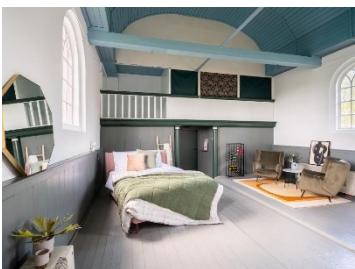


Vitale verblijfsaccommodaties

Leidraad voor de intake van ontwikkelingen



Gemeente Heerenveen

EZ R&T JvdW

November 2022

Inhoud

De gemeentelijke ontwikkelprincipes - verkorte weergave	2
1. Inleiding	4
2. Gemeentelijke uitgangspunten	5
3. Gemeentelijke ontwikkelprincipes	7
4. Van ontwikkelprincipes naar ontwikkelkader	12
Bijlage 1: Toerisme als samengesteld toeristisch product	14
Bijlage 2: Analyse vitaliteit en marktruimte	15
Vitaliteit in de regio Zuid Oost Friesland	15
Aanbodstructuur Regio Zuidoost Friesland (absoluut)	16
Aanbodstructuur regio Zuidoost Friesland (capaciteit in bedden)	16
Marktruimte in de regio Zuid Oost Friesland	17
Bijlage 2: Beleid, doelen en aanpak	18
Onderzoek vitaliteit verblijfsaccommodaties	18
Actieprogramma Vitale Logies: ambitie	18
Regionale aanpak vitale logies in Regionale Toeristische ontwikkelstrategie	19
Bestemmingsplan Buitengebied en omgevingsvisie	20
Bijlage 3 Provinciale Verordening Afdeling 2.6 Recreatie en toerisme	21

Foto's voorpagina van links naar rechts:

Boven: Recreatiepark Tusken de Marren te Akkrum, Parc Bûten by REBL Outdoor te Jubbega, Camping Singel te Jubbega

Onder: Kerkje 1621 te Hoornsterzwaag, Pean Buiten te Nes, Watertorenhotel te Nes

Leidraad ontleend aan: Ontwikkelprincipes Friese Logiesaccommodaties, handreiking voor marktpartijen en gemeenten (Vitale Logiesaccommodaties Fryslan en ZKA Strategy, februari 2022)

De gemeentelijke ontwikkelprincipes - verkorte weergave

1. Vernieuwend/aanvullend logiesaanbod

We bieden ruimte voor vernieuwend dan wel aanvullend logiesaanbod dat de toeristisch-recreatieve markt in tijd en ruimte vergroot.

We hebben niets aan 'meer van hetzelfde' en 'middelmattige kwaliteit' is niet genoeg. We hanteren het uitgangspunt: 'wees jaarrond excellent in je segment' en 'zet in op diversiteit zodat de markt wordt vergroot'. We willen innovatieve en nieuwe, aanvullende logiesconcepten stimuleren.

2. Aansluiting bij natuur en cultuur(historie)

Her-ontwikkelde en nieuwe logiesaccommodaties dragen bij aan het versterken van de ruimtelijk kwaliteit en aan het realiseren van de ambitie om de hoge kwaliteit van de natuurlijke en culturele omgeving door te voeren in concept.

Initiatieven worden ruimtelijk en conceptueel inhoudelijk verweven met de kwaliteit van de omgeving: natuur, landschap en cultuur. Her-ontwikkelde en nieuwe logiesaccommodaties voeren de hoge kwaliteit van de omgeving – natuur, cultuur en cultuurhistorie – op een eigenzinnige manier tot in de finesses door in hun producten en dienstverlening, zodat alle zintuigen van gasten geprikkeld worden.

3. Bijdrage aan maatschappelijke opgaven

Nieuwe logiesaccommodaties dragen sociaaleconomisch bij aan het realiseren van maatschappelijke opgaven.

Initiatieven voor (nieuwe) logiesaccommodaties leveren een structurele bijdrage aan de regionale economie, behoeften van de samenleving en leefbaarheid. Initiatiefnemers doen dit door participatie met de samenleving bij de conceptontwikkeling. De initiatiefnemer toont aan dat het initiatief economisch haalbaar is en dat de (langjarige) exploitatie geborgd is. De overige bijdragen worden ook onderbouwd. Daarmee moet steeds in ogenschouw worden genomen dat toerisme een middel is en geen doel. Een middel om bij te dragen aan brede welvaart, voor mensen hier en nu en voor mensen elders en in de toekomst.

4. Circulaire en duurzame ontwikkeling en exploitatie

Logiesaccommodaties worden circulair (her)ontwikkeld en geëxploiteerd.

De toeristisch-reactieve sector groeit sterk en heeft een forse voetafdruk. Circulariteit staat centraal voor gasten met veel oog voor mens en milieu: de natuur als ultieme vorm van luxe trekt jaarrond passende kampeertoeristen naar Fryslân. Gasten vragen meer en meer om verantwoorde, duurzame en circulaire logies. Ondernemers en initiatiefnemers lopen risico dat de vraag afneemt, zonder aandacht hiervoor.

5. Echt ondernemerschap

De gemeente kiest voor échte logiesondernemers: ondernemers met een overtuigende focus op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie (met name in geval van uitponding/verkaveling).

1. Inleiding

Het aantal en de complexiteit van vooroverleggen en (principe)aanvragen van initiatiefnemers die een (jaarrond) overnachtingsmogelijkheid¹ zowel kleinschalig als grootschalig willen realiseren in de gemeente Heerenveen neemt toe.

Gezien de veelheid en verscheidenheid aan initiatieven en plannen, kwantiteits- en kwaliteitsvraagstukken, de belangen van initiatiefnemers en de belangen van een duurzame doorontwikkeling van het logiesaanbod, is er behoefte om op korte termijn een leidraad vast te stellen.

Deze gemeentelijke leidraad loopt – door de huidige hoge ontwikkeldynamiek – voor op een regionale aanpak en dient daar als bouwsteen voor. Verdere aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijke leidraad logies is:

✓ **De marktruimte in de regio is beperkt**

De marktruimte in de regio is beperkt en de ontwikkeldynamiek is relatief hoog, initiatieven moeten daarom een kwaliteitsimpuls van het bestaande aanbod zijn of een meerwaarde hebben voor het bestaande aanbod in de regio bieden. De initiatieven moeten bijdragen aan de gemeentelijke en regionale ambitie op het gebied van recreatie en toerisme, maar ook aan andere doelen, zoals brede welvaart, behoud en versterken landschap en duurzaamheid. In **bijlage 1** is de analyse van de marktruimte² in de regio Zuidoost Friesland opgenomen.

✓ **De vitaliteit van de logiesbedrijven in Zuidoost Fryslân is lager dan in andere Friese regio's**

Van de logiesbedrijven in Zuidoost Friesland is 42% vitaal. Echter 50% van de bedrijven heeft te weinig perspectief. Vitaliseren en herontwikkeling van het bestaande aanbod heeft de voorkeur boven nieuwvestiging.

Met het hanteren van de leidraad bereiken we de volgende doelen:

✓ **Duidelijkheid bieden aan initiatiefnemers**

Met deze leidraad weten initiatiefnemers beter waar zij aan toe zijn en welke aspecten de gemeente belangrijk vindt. Initiatieven worden door de leidraad op dezelfde manier beoordeeld omdat er een eenduidig kader geldt.

✓ **Bijdrage aan een betere, gemeentelijke dienstverlening**

Met de leidraad kunnen de verschillende vak-afdelingen initiatieven beter en sneller begeleiden en toetsen. Daardoor kunnen we initiatiefnemers beter van dienst zijn. Intern hoeft er minder overleg plaats te vinden. Dit levert naar verwachting tijdsbesparing en verbetering op van werkprocessen.

✓ **Ontwikkelingen dragen beter bij aan brede welvaart (provinciale en regionale ambitie)**

Logiesaccommodaties, indien divers, passend en vitaal, bevorderen brede welvaart door hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, banen, stuwende bestedingen, bijdrage aan maatschappelijke opgaven en leefbaarheid. In **bijlage 2** is hierover uitgebreidere achtergrondinformatie opgenomen.

✓ **Gemeentelijke uitwerking van de Regionaal Toeristische Ontwikkelstrategie**

Het opstellen van deze leidraad loopt voor op uitvoering van de regionale Toeristische ontwikkelstrategie voor Zuidoost Friesland. We sluiten inhoudelijk aan bij het onderzoek van de provincie naar de vitaliteit van de verblijfsaccommodaties. Deze leidraad dient vervolgens als bouwsteen voor de regionale aanpak rond Vitale Logies.

¹ Deze leidraad gaat met name over (her)ontwikkeling van recreatieparken en recreatiewoningen. Voor doorontwikkeling van andere logies (seizoen dan wel jaarrond) in/bij jachthavens, aanlegplekken, kampeerterreinen en camperlocaties zijn de principes ook van toepassing.

² Marktruimte bepaald in 2019.

2. Gemeentelijke uitgangspunten

De provinciale doelen in Gastvrij Friesland, het onderzoek en het actieprogramma Vitale Logies en de Regionale Toeristische ontwikkelstrategie Zuid Oost Friesland vormen het vertrekpunt voor onderstaande gemeentelijke uitgangspunten.

Regionale uitgangspunten zijn ook gemeentelijke uitgangspunten

Naast deze gemeentelijke ambities zijn de uitgangspunten uit de Regionale Toeristische ontwikkelstrategie van toepassing. Bij de ontwikkeling van de regio en dus ook de gemeente Heerenveen, gaat kwaliteit boven kwantiteit!

In 2030 kenmerkt de regio zich door een ontwikkeling van een relatief onontdekte regio naar een bestemming die zichtbaar en beleefbaar is voor inwoners, ondernemers en bezoekers, waar zij volop genieten van een aantrekkelijke, vitale leefomgeving en een vestigingsklimaat, in balans. De gemeente Heerenveen onderschrijft deze ambitie:

- **Bijdrage aan brede welvaart.** In 2030 heeft elke inwoner van Zuidoost Friesland profijt van de gastvrijheidseconomie en heeft de sector bijgedragen aan een prettige woon- en werkomgeving, het behoud van natuur- en cultuurerfgoed en toekomstbestendige banen voor de beroepsbevolking.
- **Ontwikkeling vanuit kernwaarden.** Ontwikkeling is vooral wenselijk vanuit de kernwaarden. Dat betekent dat bezoekers komen voor het verhaal van de regio en de versterkte kwaliteiten van natuur, cultuur(historie), landschappen en kernen.
- **Ontwikkeling in balans.** Ontwikkeling van toerisme is in balans en overschrijdt de draagkracht van de leefomgeving en natuurwaarden niet.

Het aanbod ontwikkelt zich naar een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig, beleefbaar en samenhangend product. De ontwikkeling van (nieuwe) producten en voorzieningen gebeurt op basis van de kernwaarden van de regio, verhaallijnen en positionering. Het **bestaande logiesaanbod** is **gevitalseerd** en er is ruimte geboden aan **slimme (her)ontwikkelingen**.

De vrijetijdssector sluit aan bij de wensen van bezoekers, is **verduurzaamd** en is daardoor een inspiratiebron voor andere sectoren. Mede hierdoor is de bezettingsgraad gestegen en is het aantal overnachtingen gegroeid. Ook worden schouderseizoenen (jaarrond) beter benut.

Divers aanbod en doelgroepen

De gemeente vindt **diversiteit in doelgroepen** en **verblijfsaccommodaties** belangrijk. Dit betekent dat er een balans moet zijn in zowel het logiesaanbod als verschillende doelgroepen en leefstijlen die daarmee aangetrokken kunnen worden. Wel richt de gemeente zich op doelgroepen en leefstijlen passend bij de kernwaarden van zowel de gemeente als de regio. Initiatiefnemer dient te onderbouwen wat zijn initiatief aanvullend/vernieuwend maakt.

Marktruimte

Van belang is dat de **beschikbare marktruimte** voor het betreffende segment bij elk initiatief opnieuw in ogenschouw wordt genomen. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij elk initiatief moet (laten) **onderbouwen** dat de ontwikkeling passend is binnen de marktruimte.

Kwaliteit, versterken erfgoed, duurzaam en circulair

Tegelijkertijd wil de gemeente het **erfgoed** (cultuur(historie), landschap, natuur e.d.) **behouden** en **versterken**. We willen **kwaliteit**, **onderscheidende concepten** en daarmee **diversiteit in het aanbod** stimuleren. Om het aanbod te blijven vernieuwen en divers te houden, willen we ruimte bieden voor nieuwe en innovatieve concepten. **Duurzaamheid** en **circulariteit** zijn hierbij voorwaarden en komen daarom terug als ontwikkelprincipe.

De vormen van logies dienen naar [aard en schaal passend](#)³ te zijn bij de directe locatie en het gebied en gebaseerd te zijn op de beleving en de kwaliteiten van dat gebied. Gedacht kan worden aan de (cultuur)historie, landschap, stilte, donkerte, bos, openheid, biodiversiteit, enz.), zonder afbreuk te doen aan die kwaliteiten, maar deze kwaliteiten juist te versterken.

Landschappelijke inpassing

Deze leidraad biedt geen uitgewerkte [landschappelijke kaders](#). Gezien de landschappelijke diversiteit in onze gemeente zal dat per initiatief en locatie om [maatwerk](#) vragen. De omgevingsvisie van de gemeente biedt een goede basis voor de landschappelijke waarden. Een aanpak vergelijkbaar met 'Nije Pleats' is als het instrument 'Nije Logies' beschikbaar binnen het actieprogramma Vitale Logies en kan de landschappelijke inpassing waarborgen.

Ruimte voor ondernemerschap

De gemeente Heerenveen wil ruimte bieden aan ondernemerschap. Vitaal ondernemerschap leidt tot meerwaarde: (extra) bestedingen en werkgelegenheid in de lokale gemeenschap. Hier stellen we wel voorwaarden aan, om te voorkomen dat er nieuw logiesaanbod ontstaat waarbij de toeristisch-recreatieve ondernemersprikkel ontbreekt.

Een [duurzame centrale toeristische exploitatie](#), het [tegengaan van uitponding](#) en een [verbod op permanente bewoning](#) zijn namelijk essentieel, in het bijzonder voor recreatieparken met recreatiewoningen, –chalets. Bij (her)ontwikkeling van logies wil de gemeente het [onttrekken aan de verhuur](#) (zoveel mogelijk) voorkomen. Onttrekking aan verhuur betreft geen ondernemerschap. Het betekent dat er geen toeristisch gebruik meer is en dit heeft een nadelige invloed op de (economische) spin-off en geeft het risico op langdurige leegstand dan wel gebruik anders dan toeristisch (strijdig gebruik).

Bijdrage aan sociaaleconomische ontwikkeling van gemeente

Toeristische ontwikkelingen moeten een significante bijdrage leveren aan de sociaaleconomische ontwikkeling van zowel de gemeente als de regio Zuid Oost Friesland. Dit sluit aan bij voorgaande over ruimte voor ondernemerschap.

De gemeente stelt daarom bij (door)ontwikkeling van recreatieparken eisen aan de [verhouding tussen recreatiewoningen](#) in de [toeristische verhuur](#) en voor [eigen gebruik](#). Per initiatief wordt afgewogen of een verhuurverplichting van 100% van de woningen nodig is. Ter voorkoming van permanente bewoning, wordt er een [maximale verblijfsduur](#) voor eigen gebruik aangehouden.

Indien de gemeente medewerking verleent, dient [uitponden zoveel mogelijk te worden voorkomen](#). Uitponden kan een verdienmodel zijn bij de vervanging van goedkope units door duurdere en kan ten koste gaan van diversiteit of tot een ongewenste ruimtelijke verdichting leiden. Ook is uitponding vaak een ongewenste vorm van eenmalige winstmaximalisatie.

Wanneer de gemeente medewerking verleent aan nieuwe plannen of (her)ontwikkeling van bestaande bedrijven dan dient er sprake te zijn van een [duurzame centrale bedrijfsmatige exploitatie](#).

De [financiële haalbaarheid](#) en daarmee ook de [centrale bedrijfsmatige exploitatie](#) en het ontbreken van uitponden moet vooraf (bij de principeaanvraag) worden aangetoond door initiatiefnemer in de vorm van een bedrijfsplan met financiële onderbouwing.

³ Het concreter toetsbaar maken van 'naar aard en schaal passend' en 'kleinschalig' wordt aandachtspunt in de regionale aanpak Vitale Logies

3. Gemeentelijke ontwikkelprincipes

We nodigen ondernemers uit om nieuwe initiatieven te ontplooiën en ondersteunen deze zoveel mogelijk om deze tot wasdom te brengen. De gemeente Heerenveen hanteert bij initiatieven op het gebied van logies de onderstaande ontwikkelprincipes. Deze principes zijn ontleend aan het actieprogramma Vitale Logies en Ontwikkelprincipes Friese Logies- accommodaties, Handreiking voor marktpartijen en gemeenten⁴.

1. Vernieuwend/aanvullend logiesaanbod

We bieden ruimte voor vernieuwend dan wel aanvullend logiesaanbod dat de toeristisch-recreatieve markt in tijd en ruimte vergroot.

We hebben niets aan 'meer van hetzelfde' en 'middelmattige kwaliteit' is niet genoeg. We hanteren het uitgangspunt: 'wees jaarrond excellent in je segment' en 'zet in op diversiteit zodat de markt wordt vergroot'. We willen innovatieve en nieuwe, aanvullende logiesconcepten stimuleren.

1.1 Slimme groei in tijd: jaarrond excellent in je segment

Hierbij denken we aan markt vergrotende productmarktcombinaties. Hiermee kunnen onze logiesaccommodaties zich jaarrond versterken. Deze ontwikkelrichtingen zijn inspirerend bedoeld, nadrukkelijk niet als blauwdruk:

- Karakteristiek kleinschalig (erfgoed)aanbod voor cultuurliefhebbers;
- Full-service bootvakantie voor internationale instap-en familiemarkt;
- Verblijven en flaneren langs het water voor actievelingen die ook houden van loungen;
- Buitenleven voor gezinnen die ontzorgd willen worden;
- Geïndividualiseerde logies voor natuur- en cultuurtoeristen die van de gebaande paden af willen;
- Gastvrije (boetiek)hotels met café en restaurantfunctie (HCR's) die een verhaal uitdragen voor gasten die persoonlijke aandacht waarderen;
- De natuur als ultieme vorm van luxe met oog voor circulariteit voor bewuste gasten.

1.2 Slimme groei in ruimte: divers logiesaanbod per deelregio

Initiatiefnemers onderbouwen waarom en hoe hun initiatief de diversiteit vergroot en onderbouwen dat er marktruimte voor hun initiatief is (zie ook ontwikkelprincipe 5). Initiatieven dienen bij voorkeur wel een versterking op te leveren van een bestaand of ontluikend toeristisch ecosysteem en dus niet 'footloose' zijn.

Ontwikkelingen in of aansluitend aan een kern kunnen een belangrijke impuls geven aan het draagvlak voor voorzieningen en de leefbaarheid van de kern; nieuwe initiatieven die aansluiten op bestaande recreatieve voorzieningen kunnen een goede bijdrage leveren aan de diversiteit en aantrekkelijkheid van het recreatieve aanbod in een bepaald gebied. Zo ontstaat een versterking van het toeristische aanbod en een mix van ontwikkelingen. De regionale ontwikkelmix:

- speelt in op een latente of manifeste marktbehoefte;
- sluit aan bij gebiedsidentiteit (lokaal DNA);
- zorgt voor toeristisch-recreatieve diversiteit en draagkracht;
- speelt in op de ambitie van toeristisch-recreatieve groei in tijd (jaarronde logiesaccommodaties) en ruimte (groei in toeristisch-recreatief rustiger gebieden).

⁴ ZKA, februari 2022

Her-ontwikkelde en nieuwe logiesaccommodaties dragen bij aan het versterken van de ruimtelijk kwaliteit en dragen bij aan het realiseren van de ambitie om de hoge kwaliteit van de natuurlijke en culturele omgeving door te voeren in concept.

Initiatieven worden ruimtelijk en conceptueel inhoudelijk verweven met de kwaliteit van de omgeving: natuur, landschap en cultuur. Her-ontwikkelde en nieuwe logiesaccommodaties voeren de hoge kwaliteit van de omgeving – natuur, cultuur en cultuurhistorie - op een eigenzinnige manier tot in de finesses door in hun producten en dienstverlening, zodat alle zintuigen van gasten geprikkeld worden.

Initiatieven passen in de omgeving, vertellen het verhaal en/of de ontstaansgeschiedenis, voegen zich naar de aard van het landschap en voegen landschappelijke kwaliteit toe. Zo versterken nieuwe logiesaccommodaties (de beleving van) natuur, landschap en cultuur(historie). Initiatiefnemers onderbouwen dit door een beeldkwaliteit- en landschapsplan en voeren deze waarden door in het toeristische concept. Ook is zuinig ruimtegebruik expliciet onderzocht en onderbouwd. Nieuwe vitale logiesaccommodaties produceren, in plaats van consumeren (ruimtelijke) kwaliteit door:

2.1 Zuinig ruimtegebruik

Er is sprake van zuinig ruimtegebruik. Nieuwe logiesaccommodaties benutten de ruimte doelmatig. Bijvoorbeeld door verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren. Logiesinitiatieven (her)gebruiken als vanzelfsprekend perspectiefrijke bestaande logieslocaties en bebouwing. Zo wordt verspilling van ruimte, middelen en vastgoed voorkomen (volgens het principe zuinig ruimtegebruik). Door zoveel mogelijk bestaande karakteristieke gebouwen en logieslocaties door- en her- te ontwikkelen (oud voor goud), komt een vernieuwingsslag op gang. Dit betekent soms een uitbreidingsnoodzaak en/of herverkaveling om initiatieven rendabel te krijgen.

2.2 Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis

Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op bestaande omgevingskwaliteiten met aandacht voor lokale eigenheid en identiteit (kernwaarden en DNA). De kernwaarden van de directe omgeving zijn deels terug te vinden in de omgevingsvisie van de gemeente, als ook in (dorps)visies. Deze kernwaarden worden doorgevoerd in het toeristische concept.

Logies initiatieven worden getoetst aan welstand. De huidige welstandsnota biedt nog onvoldoende kader voor de gewenste (innovatieve) concepten die benoemd zijn in deze leidraad. Om te voorkomen dat dit tot ongewenste situaties leidt of dat processen worden vertraagd, is het zeer wenselijk om een aanvullend kader aan de welstandsnota toe te voegen.

2.3 Ambities en opgaven koppelen

Vertrekpunt is het verweven van opgaven met elkaar; slimme combinaties worden gemaakt en koppelkansen worden benut. Bijvoorbeeld koppelkansen tussen logiesaccommodaties en de beleefbaarheid van het landschap (paden, verbindingen), landbouwhervorming (herbestemming agrarisch erfgoed), stikstofaanpak, biodiversiteitsherstel, veenweide-ontwikkeling, waterberging, dijkversterking, leefbaarheid, et cetera.

2.4 Gezonde en veilige leefomgeving

Er wordt onderzocht hoe er kan worden bijgedragen aan een gezonde, prettige en veilige leefomgeving. De milieukwaliteit moet minimaal aan de normen voldoen, maar dat is niet genoeg. Ook moet de omgeving uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en sociale interactie. Drinkwatertappunten, voldoende groen met inheemse dan wel inlandse soorten, eigen groenten en kruiden telen en aan gasten aanbieden zijn voorbeelden (programma Dutch Cuisine), evenals eerlijke producten van ver (palmolie vrij, goede arbeidsomstandigheden en geen kinderarbeid).

3. Bijdrage aan maatschappelijke opgaven

Nieuwe logiesaccommodaties dragen sociaaleconomisch bij aan het realiseren van maatschappelijke opgaven.

Initiatieven voor (nieuwe) logiesaccommodaties leveren een structurele bijdrage aan de regionale economie, behoeften van de samenleving en leefbaarheid. Initiatiefnemers doen dit door participatie met de samenleving bij de conceptontwikkeling. De initiatiefnemer toont aan dat het initiatief economisch haalbaar is en dat de (langjarige) exploitatie geborgd is. De overige bijdragen worden ook onderbouwd. Daarmee moet steeds in ogenschouw worden genomen dat toerisme een middel is en geen doel. Een middel om bij te dragen aan brede welvaart, voor mensen hier en nu en voor mensen elders en in de toekomst.

Bijdragen worden geleverd door bijvoorbeeld:

- Bijdrage aan de lokale economie, extra bestedingen;
- Volwaardige werkgelegenheid en toekomstbestendige banen;
- Gastvrijheid in brede zin; bijvoorbeeld medewerkersbeleid (inclusie), het betrekken van regionale/lokale bewoners in de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld als gids);
- Een impuls aan publiek (inwoners) toegankelijke voorzieningen (zoals paden, strand, zwemplek of zwembad, speeltuinen, verenigingsruimte, ed.);
- Een impuls aan infrastructuur, zoals ontsluitingswegen over land en water en recreatieve infrastructuur (fiets, wandel, ruiters, mtb, vaar) en daarmee het vergroten van de toegankelijkheid van het landschap (zonder natuurwaarden te verminderen).

4. Circulaire en duurzame ontwikkeling en exploitatie

Logiesaccommodaties worden circulair (her)ontwikkeld en geëxploiteerd

De toeristisch-reactieve sector groeit sterk en heeft een forse voetafdruk. Circulariteit staat centraal voor gasten met veel oog voor mens en milieu: de natuur als ultieme vorm van luxe trekt jaarrond passende kampeertoeristen naar Fryslân.

Gasten vragen meer en meer om verantwoorde, duurzame en circulaire logies. Ondernemers en initiatiefnemers lopen risico dat de vraag afneemt, zonder aandacht hiervoor.

Daar komt bij dat nieuwe materialen kopen goedkoper was. Wegwerp was makkelijker en goedkoper dan herbruikbaar. Dat is aan het veranderen, materiaalprijzen en ook voedselprijzen zijn stijgende. Eerdere aandacht en nadruk voor energieneutraal bouwen, had veel ondernemers nu lucht gegeven. Veel zal in de prijs doorberekend worden naar gasten. Met tot gevolg een verslechterde positie ten opzichte van initiatieven die in 'nul op de meter' logies hebben geïnvesteerd.

In de toekomst zal dit naar verwachting met (drink)water gebeuren. Initiatiefnemers die hier niet over nadenken, hebben straks steeds teveel of te weinig. Het vergroenen van initiatieven met en nadenken over wateropvang, is geen idealisme maar noodzaak.

De inzet is daarom *'van verbruiken naar duurzaam gebruiken'*. Het is hierbij belangrijk dat bij het sluiten van een kringloop, geen andere schadelijke neveneffecten ontstaan voor mens en milieu, bijvoorbeeld elders op de wereld. Bij voorkeur wordt juist een positieve, **regeneratieve** bijdrage geleverd.

Logiesaccommodaties worden daarom, bij voorkeur, circulair (her)ontwikkeld. Dit in aansluiting op de inzet voor de Gastvrijheidssector binnen Circulair Friesland. Zowel in ontwerp, bouw als de exploitatiefase (waaronder verantwoord eten en drinken en voorkomen van verspilling) is aandacht voor circulariteit en duurzaamheid. Er is oog voor versterking van biodiversiteit, korte ketens en gezonde focus op winstgevendheid.

De zeven pijlers en ontwerpprincipes van de Circulaire Economie zijn hierbij een leidraad en worden door initiatiefnemers toegepast. Hoe beter een initiatief de 7 pijlers invult, des te kansrijker wordt het initiatief:

1. Materialen hoogwaardig (her)gebruiken (grondstoffen blijven grondstoffen);
2. Energie komt van hernieuwbare energiebronnen;
3. Biodiversiteit versterken;
4. Water duurzaam winnen en gebruiken;
5. Maatschappij en cultuur versterken;
6. Gezondheid en welzijn versterken;
7. Geld is een middel om sociale en ecologische waarde te creëren.

De gemeente kiest voor échte logiesondernemers: ondernemers met een overtuigende focus op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie (met name in

5. Echt ondernemerschap

geval van uitponding/verkaveling).

5.1 We stimuleren ondernemers van (nieuwe) logiesfuncties die zich richten op de toeristisch-recreatieve verhuurmarkt

Extra bestedingen en werkgelegenheid in de lokale gemeenschap zijn het gevolg van vitaal ondernemerschap. We dagen initiatiefnemers daarom uit op hun vermogen van hun toeristisch-recreatieve ondernemerschap. Dit betekent dat (nieuwe) logiesontwikkelingen beschikken over een **centrale bedrijfsmatige exploitatie**. Zo worden permanente bewoning en andere vormen van strijdig gebruik voorkomen. Dit is vooral van belang voor initiatieven met verkaveling en uitponding van kavels en opstallen.

Initiatieven kennen voldoende ondernemersprikkel om bij de tijd te blijven en om toeristisch-recreatief gebruikt te worden. Financiers weten dat hun investering rendoert, omdat de toeristisch-recreatieve markt langjarig wordt aangesproken.

Een eenmalige vorm van winstmaximalisatie van de vastgoedontwikkeling vinden we onwenselijk. We willen voorkomen dat er nieuw logiesaanbod ontstaat, waarbij de toeristisch-recreatieve ondernemersprikkel ontbreekt. Eventuele uitponding en verkaveling **kan** een duurzame financieringsvorm van een toeristisch-recreatieve exploitatie zijn, gericht op wisselend toeristisch-recreatief nachtverblijf. De initiatiefnemer moet dit aantonen.

Indien dit aangetoond is, dan dient dit juridisch vorm te worden gegeven door **splitsing in appartementsrecht** waaruit van rechtswege een Vereniging van Eigenaren voortvloeit. Mede voor borging van het beheer en onderhoud van zowel recreatiewoningen als het omliggende terrein met voorzieningen.

Het eigendom van de gezamenlijke gronden, centrale voorzieningen, exploitatie en het beheer van het park komen in handen van één professionele en **ondernemende managementorganisatie**. Recreatiewoningseigenaren dragen verplichte vergoedingen af aan de VvE voor de managementorganisatie. Deze partij ziet bij de woningeigenaren toe op naleving van de afspraken en is bevoegd om hierop te sanctioneren.

De gemeente stelt **eisen aan de verhouding** tussen recreatiewoningen in de toeristische verhuur en voor eigen gebruik. Deze verhouding is gelijk aan die de provincie hanteert, namelijk **minimaal 75% toeristische verhuur en dus maximaal 25% 2^e woningen**.

Ter voorkoming van permanente bewoning wordt er een **maximale verblijfsduur** voor eigen gebruik van **100 dagen** aangehouden.

Bedrijfsmatige exploitatie en het voorkomen van uitponding zijn voorwaarden waaraan men moet voldoen als de gemeente Heerenveen medewerking wil verlenen aan een nieuw plan. Ook bij uitbreidingsplannen en substitutie- en kwaliteitsverbeteringsplannen in de verblijfs-recreatieve sector geldt als voorwaarde een centrale bedrijfsmatige exploitatie, een verbod tot uitponden tenzij en een verbod op permanente bewoning.

Deze voorwaarden en verboden worden in het betreffende bestemmingsplan dan wel de te sluiten anterieure overeenkomst met kwalitatieve verplichtingen opgenomen.

5.2 Initiatieven maken hun bijdrage aan de samenleving duidelijk en beschikken over een ondernemende managementorganisatie.

Initiatieven hebben een stuwende economische functie, bieden regionale werkgelegenheid en bieden een aantoonbare impuls aan de leefbaarheid. Initiatiefnemers maken de maatschappelijke bijdrage die zij aan de samenleving bieden duidelijk. De bijdrage kan bijvoorbeeld bestaan uit:

- het oplossen van verpaupering van een bestaand recreatieterrein,
- toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de directe omgeving,
- behoud en of versterking van het erfgoed,
- toevoeging van publieke voorzieningen voor bewoners in de regio (zoals openbare paden, strandje, zwembad, winkel, gemeenschapsruimte of een theater) en
- een circulaire recreatiewoningvoorraad.

5.3 Initiatieven tonen de marktruimte aan

Van belang is dat de beschikbare marktruimte steeds in ogenschouw wordt genomen. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij elk initiatief moet (laten) onderbouwen dat de ontwikkeling passend is binnen de marktruimte in de regio. Er moet ingegaan worden op zowel marktruimte in de huurmarkt als in de koopmarkt (investeerdersondermarkt, dat laatste bij uitponding).

Er dient jaarrond ruimte in de markt te zijn voor het onderscheidende en karaktervolle logiesconcept dat de diversiteit van het aanbod vergroot. Het gehele aanbod in de gemeente dient een breed scala aan doelgroepen en leefstijlen in de gemeente te bedienen.

4. Van ontwikkelprincipes naar ontwikkelkader

Zoals in de inleiding aangegeven, is deze gemeentelijke leidraad een bouwsteen voor de nog op te stellen regionale aanpak voor vitale logies. De gemeentelijke ontwikkelprincipes dienen uitgewerkt te worden o.a. in ontwikkelkaders, als onderdeel van de regionale aanpak op het gebied van Vitale Logies. Daarnaast is een aanvullend kader op de gemeentelijke welstandsnota wenselijk.

4.1 Welstandscriteria

De welstandsnota biedt nog onvoldoende kader voor de gewenste (innovatieve) concepten die benoemd zijn in deze leidraad. Om te voorkomen dat dit tot ongewenste situaties leidt of dat processen worden vertraagd, is het zeer wenselijk om een aanvullend kader aan de welstandsnota toe te voegen.

4.2 Regionale aanpak

De kaders voor de regionale aanpak zullen onder andere bevatten:

1. Ambities van de regio: welke doelgroepen/leefstijlen willen we aantrekken (actie 11 in Ontwikkelstrategie ZOF)? Welke ontwikkeling is daarvoor nodig?
2. Kaders: inspiratie-, toetsings- of ontwikkelkader
 - a. Ontwikkelprincipes Friesland en gemeente Heerenveen
 - b. Succesfactoren regionaal
 - c. Beter toetsbaar maken van de term 'naar aard en schaal passend' en 'kleinschalig'
3. Ruimtelijk beleid (regels en voorschriften; o.a. bebouwingsdichtheid, oppervlakte van recreatiewoningen e.d.)

Componenten waaraan (nieuwe) logies moeten voldoen, dienen verder uitgewerkt te worden in de regionale aanpak. Hieruit vloeit een kader voort, criteria zullen verschillen op basis van:

- **Het type ontwikkeling:** betreft het een herontwikkeling of nieuwe ontwikkeling? Uitbreidingen vallen onder herontwikkelingen. Met oog op de schaarse ruimte zullen de kaders voor nieuwe ontwikkelingen strikter zijn.
- **De omvang van de plannen:** relatief kleine plannen met weinig impact op de omgeving zullen minder streng beoordeeld worden dan grote plannen met veel impact. Er dient verder een duidelijkheid te komen over het begrip 'kleinschalig'.
- **Het type logiesbedrijf:** volgens de bestemmingsfunctie na implementatie van het plan. Er wordt waarschijnlijk gewerkt met de volgende typen: bungalowparken, jachthavens kampeerterreinen, kleinschalig aanbod, groepsaccommodaties en hotels.

In het vitaliteitsonderzoek zijn adviezen voor de regio Zuid Oost Friesland opgenomen. Deze dienen als input voor de regionale aanpak:

1. Versterken en vernieuwen van de bestaande toeristische clusters: Akkrum, Appelscha, Bakkeveen, Beetsterzwaag, Heerenveen en Oranjewoud. Kwaliteit en vernieuwing als uitgangspunt. Instrumenten uit het actieprogramma vitale logies zijn kansenkaarten of gebiedsplannen.

2. Gericht op ondernemers en ondernemerschap: Stimuleer kwaliteitsverbetering en vernieuwing. Ook voor modale doelgroepen is verandering belangrijk. Kansen voor "eenvoud met stijl". Formules en seizoens-verlenging op campings door jaarronde lodges, cabins en comfortabele hutten. Instrumenten uit het actieprogramma vitale logies benutten.

3. Een regionaal transformatiedoel met strategie voor niet-vitaal aanbod: Werk waar mogelijk met Drenthe samen op het gebied van Revitaliseren dan wel Transformeren van verouderde parken/logiesaanbod en Naober (sociale veiligheidsaanpak).

Bijlagen



Bijlage 1: Toerisme als samengesteld toeristisch product

De logiesector is een onderdeel van het samengesteld toeristisch-recreatieve product. Dit samengestelde product bestaat uit drie elementen: **omgeving**, **accommodaties** en **organisatie**.

In een vitaal toeristisch-recreatief gebied vormen de omgeving, accommodaties en organisatie een organische eenheid. Ze versterken elkaar en zijn zelfs onderling afhankelijk van elkaar. Samen vormen zij de waarde voor de toerist.



Omgeving: het landschap, de ontstaansgeschiedenis, de kernen, natuur, cultureel erfgoed en de identiteit van het gebied;

Accommodaties: de logiesaccommodaties en trekkende voorzieningen (dagrecreatie);

Organisatie: het samenspel van dag toeristische aanbieders en andere dienstverleningen en services die de gastvrijheid bevorderen. Denk aan voorzieningen, routes, recreatieve infrastructuur, de TIPs en TOPs, cultuursector en evenementen.

Deze drie elementen grijpen op elkaar in en werken samen, vergelijkbaar met een ecosysteem. De kwaliteit en toegevoegde waarde van het samengestelde product t.o.v. de prijzen in de bestemming, bepalen in hoeverre gasten naar een gebied komen.

Hoe een gast zijn of haar verblijf ervaart hangt immers af van meerdere elementen zoals de kwaliteit van de logiesaccommodaties, de toeristische infrastructuur, het landschap en de gastvrije bejegening van dienstverleners.

De accommodatie-ring in het samengestelde product is een essentiële. Zonder een vitale logiesector ontbreekt een belangrijke schakel omdat het daarmee lastig voor de andere twee elementen wordt om op toeristisch gebied te floreren. Alle drie de elementen zijn dan ook afhankelijk van elkaar.

Bijlage 2: Analyse vitaliteit en marktruimte

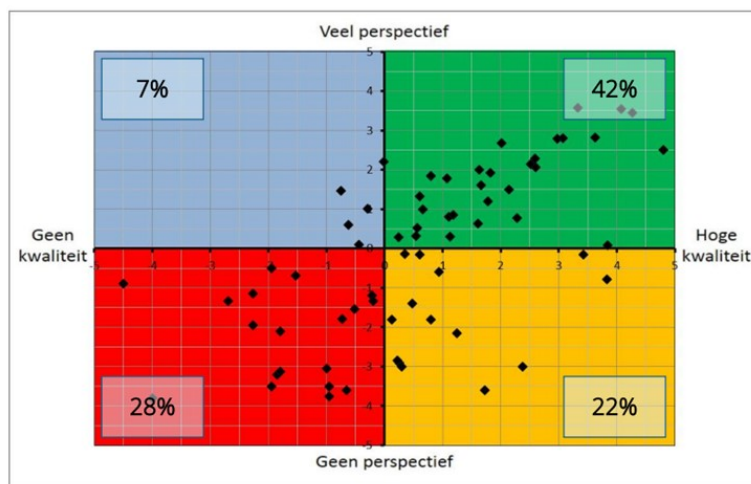
Vitaliteit in de regio Zuid Oost Friesland

Ook voor de regio Zuid Oost Friesland is in het Vitaliteitsonderzoek een model gemaakt. Hieruit blijkt dat de vitaliteit van de bedrijven in Zuidoost Fryslân lager is dan de meeste andere regio's⁵. Van de bedrijven is 42% vitaal. Dit betreft 74% van de capaciteit (bedden). Echter 50% van de **bedrijven** heeft **te weinig perspectief**.

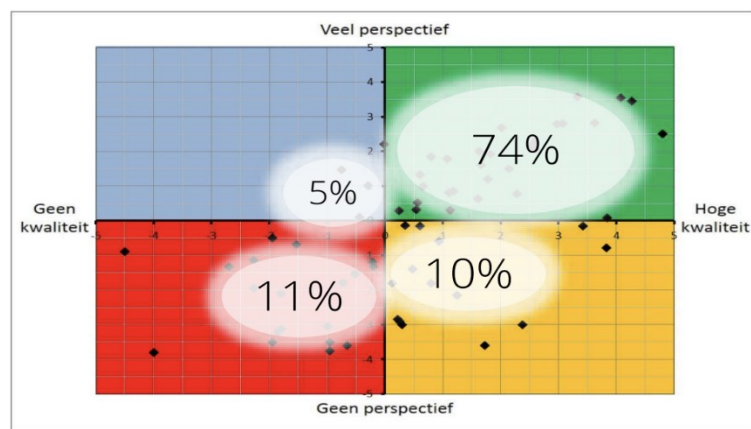
De gemengde bedrijven, hotels en groepsaccommodaties zijn voor het grote deel wel vitaal. Vooral de kleinschalige bungalowparken bevinden zich in het rode kwadrant. Dit geldt ook in de gemeente Heerenveen voor twee kleinschalige bungalowparken. Hier kan niet meer gesproken worden van toeristisch gebruik.

In het onderzoek is het volgende omschreven: "de regio Zuidoost Friesland kenmerkt zich door mooie bossen en landschappen, maar heeft toeristisch gezien (nog) geen grote aantrekkingskracht. Vooral het Drents-Friese Wold en de omgeving bij Beetsterzwaag zijn aantrekkelijk. Qua accommodaties zijn er pareltjes te vinden. Verder is het wat eenvoudiger, maar wel passend bij het huidige publiek. Ondernemers zijn niet heel innovatief".

Vanuit het perspectief van onze gemeente ontbreekt in bovenstaande analyse dat de regio **nog** geen grote aantrekkingskracht heeft en naast het Drents-Friese Wold en de omgeving bij Beetsterzwaag is ook Parklandschap Oranjewoud aantrekkelijk.



Vitaliteitsmodel Zuid Oost Friesland - aantal bedrijven

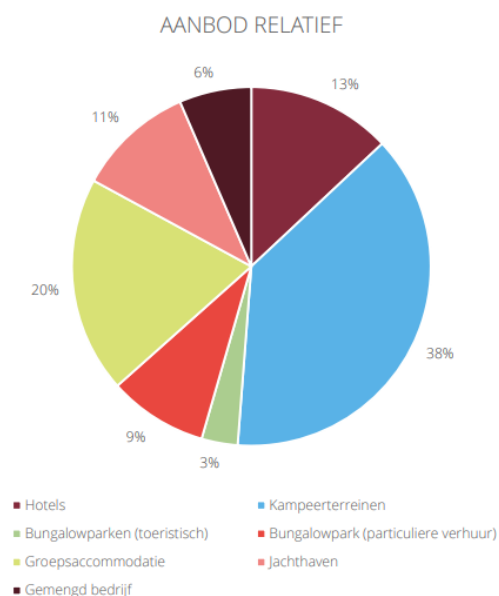


Vitaliteitsmodel Zuid Oost Friesland - capaciteit

⁵ De respons in de regio ZOF bedroeg 68%. Er zijn 123 bedrijven in de regio benadert, 67 hebben meegedaan, 25 waren niet bereikbaar en 31 hebben niet gereageerd. De respons in de gemeente Heerenveen bedroeg 12 bedrijven. De respons was volgens het onderzoeksbureau ZKA (nu Ginder) evenwel wel representatief.

Doordat er in de regio Zuid Oost Friesland al veel bestaand aanbod is, is de doelstelling voor bestemmingsontwikkeling die is opgenomen in het Vitaliteitsonderzoek (2019) relatief klein, maar in absolute aantallen vrij fors.

AANBOD ABSOLUUT	ZUIDOOST
HOTELS	16
KAMPEERTERREINEN	47
BUNGALOWPARKEN (TOERISTISCH)	4
BUNGALOWPARK (PARTICULIERE VERHUUR)	11
GROEPSACCOMMODATIE	24
JACHTHAVEN	13
GEMENGD BEDRIJF	8
TOTAAL	123



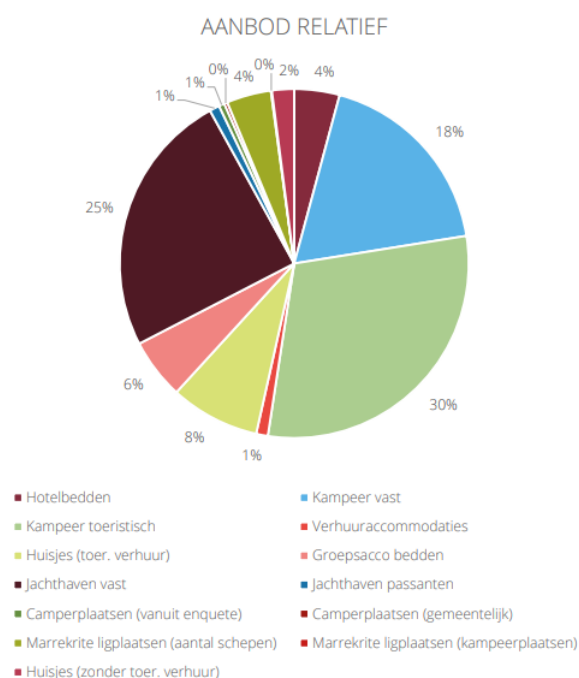
Aanbodstructuur Regio Zuidoost Friesland (absoluut)

In deze regio dient ingezet te worden op vitalisering aanbod, omdat het aandeel 'stuck in the middle' bedrijven met ongeveer 35% (van de 65% minder-vitale bedrijven) vrij hoog is.

In de regio zal het samengesteld toeristisch product flink moeten worden verbeterd om een vruchtbare bodem te bieden voor nieuwe en bestaande logiesaccommodaties, om zo bij te dragen aan de toeristische spreiding over Fryslân en om de regio aantrekkelijk te maken voor gebieds- en projectontwikkelaars.

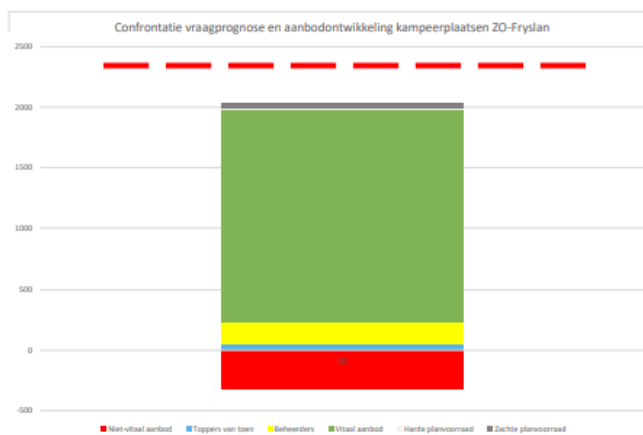
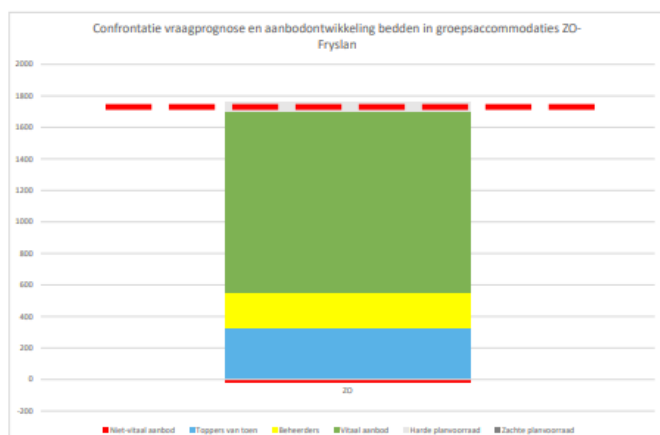
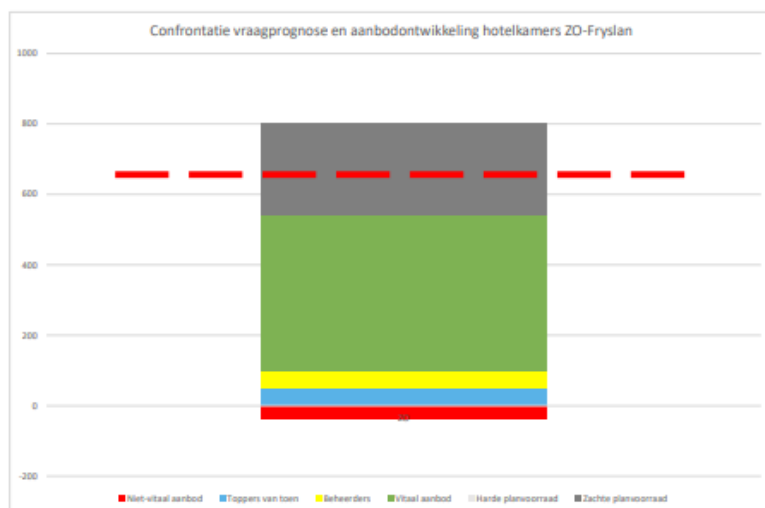
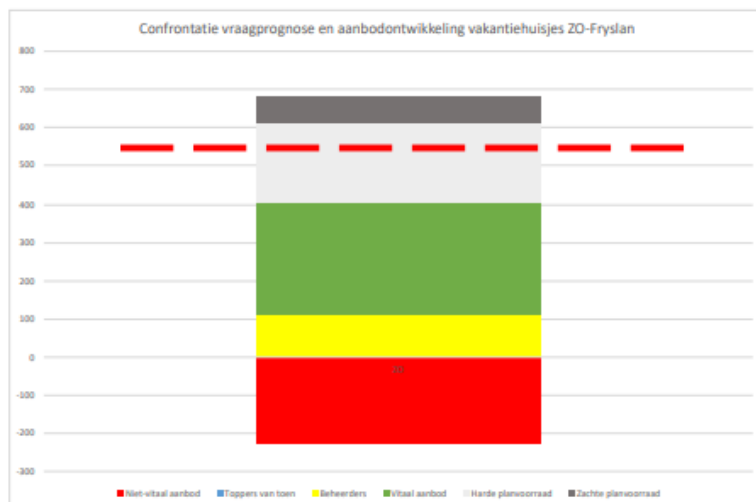
Aanbodstructuur regio Zuidoost Friesland (capaciteit in bedden)

AANBODSTRUCTUUR (CAPACITEIT IN BEDDEN)	ZUIDOOST
HOTELBEDDEN	1.322
KAMPEER VAST	5.596
KAMPEER TOERISTISCH	9.176
VERHUURACCOMMODATIES	332
HUISJES (TOER. VERHUUR)	2.540
GROEPSACCO BEDDEN	1.719
JACHTHAVEN VAST	7.530
JACHTHAVEN PASSANTEN	285
CAMPERPLAATSEN (VANUIT ENQUETE)	160
CAMPERPLAATSEN (GEMEENTELIJK)	92
MARREKRITE LIGPLAATSEN (AANTAL SCHEPEN)	1.264
MARREKRITE LIGPLAATSEN (KAMPEERPLAATSEN)	27
HUISJES (ZONDER TOER. VERHUUR)	628
TOTAAL	30.671



Marktruimte in de regio Zuid Oost Friesland

In het onderzoek naar de vitaliteit van logies in Friesland is voor de regio Zuidoost Friesland de marktruimte per segment bepaald, op basis van gegevens uit 2018/2019. De marktruimte in de regio bleek beperkt.



Bijlage 2: Beleid, doelen en aanpak

Onderzoek vitaliteit verblijfsaccommodaties

De Toerisme Alliantie Friesland heeft in samenwerking met de Provincie Fryslân, een breed onderzoek laten uitvoeren naar de vitaliteit van de verblijfsaccommodaties in Friesland. Dit rapport is in mei 2020 openbaar gemaakt. Gebleken is dat in Friesland 73% van ondernemingen in Friesland vitaal is. Echter 33% bevindt zich rond het 0-punt. In de regio ZOF is de vitaliteit lager met 42% vitaal en 50% van de bedrijven met te weinig perspectief

Dit is een risico omdat dit niet toekomstbestendig genoeg is, hierdoor bestaat het risico dat bedrijven afzakken naar niet toeristisch gebruik (soms met meervoudige problematiek). Kortom, vernieuwing en meer jaarrond capaciteit is nodig.

De kern van de resultaten van het onderzoek is dat logiesondernemers en overheden op een flexibele wijze moeten gaan samenwerken aan voldoende en passende logiescapaciteit, gericht op bestaande en nieuwe markten. De opgaven hierbij zijn: vernieuwing van ondernemerschap, nieuw ondernemerschap en bestemmingsontwikkeling. Zo kan de sector bouwen aan de toekomstbestendigheid.

Actieprogramma Vitale Logies: ambitie

In vervolg op bovengenoemd onderzoek is in de zomer van 2021 het Actieprogramma Vitale Logies vastgesteld: van een goede naar een geweldige logiessector in 2028. De ambitie is vertaald in 3 doelen:



1. Vitaliseren van bestaand aanbod: het vernieuwen en beter laten presteren van bestaande logiesaccommodaties door her- en doorontwikkeling, seizoenverbreding, hogere gastvrijheid en integratie met omgeving in cultuur. Door vitalisering wordt rugwind gegeven aan bestaande logies.

Kernwoorden: innovatie, circulariteit, vernieuwend ondernemerschap gericht op nieuwe doelgroepen en logiesproducten, kwaliteitsverbetering, leren van anderen, gastvrijheid, architectonisch ontwerpen, digitalisering, experimenteerruimte en sociale inclusie.

2. Ruimte bieden voor slimme (her)ontwikkelingen: het uitnodigen van nieuwe onderscheidende logiesaccommodaties die bijdragen aan slimme groei. Onderscheidende nieuwe logiesinitiatieven realiseren door een uitnodigende overheid die heldere principes, kaders en procedures hanteert. Herontwikkeling heeft de voorkeur boven nieuwvestiging. Er wordt ingespeeld op kansen voor specifieke deelsectoren en deelregio's.

Kernwoorden: zuinig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, het integreren van de omgevingskwaliteit in/op bedrijven, behoud erfgoed (natuur, cultuur, agrarisch, ed.);

3. Werken aan florerende bestemmingen met logies als stuwende motor:

logiesaccommodaties floreren als de bestemming floreert en vice versa. De bijdrage aan de brede welvaart vergroten in bestaande en nieuwe toerisme- en recreatiebestemmingen door op sleutelplekken publieke en private impulsen in het samengestelde product te realiseren. In een toeristische bestemming hebben logiesaccommodaties een stuwende rol omdat ze voor steeds wisselende gasten zorgen. 'Bestemmingsontwikkeling' is het proces waarbij door ondernemers in toerisme- en recreatie en aanpalende sectoren in een voor de gast herkenbaar gebied met een uniek karakter, wordt toegewerkt naar meerdaags aanbod. Logiesaccommodaties vormen een belangrijk start- en vertrekpunt voor de gast tijdens zijn of haar verblijf in een bestemming.

Kernwoorden: bijdrage aan brede welvaart, stuwende rol, bestemmingsontwikkeling en het managen van clusters/bestemmingen.

Vanaf 1 november 2021 is bij het Innovatie Pact Fryslan (IPF) de projectleiding belegd en wordt het actieprogramma tot uitvoering gebracht. Dit gebeurt onder andere door inzet van Recreatie Expert Teams voor initiatiefnemers, deelname aan opstellen en uitvoeren van de Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie, kennisontwikkeling en -overdracht.

Regionale aanpak vitale logies in Regionale Toeristische ontwikkelstrategie

In de regio Zuidoost Friesland werken de vijf gemeenten samen op het thema recreatie en toerisme. Ook het onderdeel Vitale Logies Accommodaties wordt gezamenlijk opgepakt. Dit heeft niet enkel op inhoud, kwaliteit en samenhang een positief effect, maar ook op efficiency.

De Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie ZOF benoemt als ontwikkeldoelstelling het verbeteren van de vitaliteit van verblijfsrecreatie (actie 1). Dit wordt gefaseerd gedaan. Er wordt gestart met het opstellen van een regionaal plan van aanpak, in feite een gezamenlijk 'lokaal uitvoeringsplan'. Uit dit plan moet blijken welke van de instrumenten – ontwikkelkader, kansenkaart of gebiedsplan – nodig zijn en waar deze nodig zijn.



De overkoepelende doelen van het Provinciale actieplan sluiten naadloos aan op de Regionale ontwikkelstrategie: brede welvaart wordt bevorderd, het reguliere logiesaanbod wordt vitaler en (kleinschalig) logiesaanbod groeit slim. Dit houdt in: vitaliseren van het bestaande aanbod, ruimte bieden voor slimme (her)ontwikkelingen en bestemmingsontwikkeling met logies als stuwende motor.

De regio ZOF heeft hiervoor een bedrag geraamd, binnen de beschikbare middelen in de Regio Deal Zuid Oost Friesland. Hiermee wordt een gezamenlijke coördinator aangesteld. Eerst voor de periode van een jaar. Daarna wordt de stand van zaken geëvalueerd en worden, op basis van het door de coördinator opgestelde plan van aanpak, keuzes voor het vervolg gemaakt.

Qua timing en tempo sluiten de aanpak, instrumenten en acties op Provinciaal niveau en Regionaal niveau niet aan bij de behoefte op gemeentelijk niveau aan een duidelijk toetsingskader. Deze behoefte is dringend gezien de veelheid aan initiatieven en plannen met verschillende aantallen, typen eenheden, marktsegmenten en invloed op landschap, natuur en cultuurhistorie. Ook de invulling van bijv. hoe een plan dan concreet bijdraagt aan brede welvaart is nog niet concreet.

Bestemmingsplan Buitengebied en omgevingsvisie

Voor het **buitengebied** zijn de volgende ambities en algemene uitgangspunten van toepassing:

- Bij ontwikkelingen in het buitengebied zetten we in op het **behouden** en **versterken** van de **landschappelijke kernkwaliteiten**;
- **Vrijkomende agrarische bedrijven** willen we een passende bestemming geven. Daarbij bieden we mogelijkheden voor **toeristisch-recreatieve functies**, kleinschalige vormen van wonen en bedrijvigheid.
- **Kleinschalige⁶ toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden gestimuleerd**. Daarbij zetten we in op slimme groei; waarbij **toerisme en de kernkwaliteiten van een gebied elkaar versterken**, bijvoorbeeld door bij te dragen aan herstel en behoud van (cultuur)historie, versterken van routestructuren, de leefbaarheid en beleefbaarheid;

In de **omgevingsvisie** is het volgende opgenomen ten aanzien van toeristische ontwikkelingen:

- Uit Provinciaal onderzoek blijkt dat in verschillende segmenten vernieuwing van het aanbod wenselijk is om de gastvrijheidssector toekomstbestendig te maken. Om het aanbod te blijven vernieuwen en divers te houden, willen we ruimte bieden voor nieuwe, duurzame en innovatieve concepten.

Daarbij denken we aan vormen van toerisme en recreatie die passend zijn naar aard en schaal en gebaseerd zijn op de beleving en de kwaliteiten van een gebied (historie, landschap, stilte, donkerte, bos, openheid, biodiversiteit, enz.), zonder afbreuk te doen aan die kwaliteiten.

- Het permanent bewonen van recreatiewoningen wordt onwenselijk geacht, omdat dit ten koste gaat van de aantrekkelijkheid van recreatieparken en we deze recreatiewoningen beschikbaar willen houden voor het recreatieve aanbod in onze gemeente.
- Door het afschaffen van het recreatiekernenbeleid door de provincie, ontstaat de vraag op welke wijze ontwikkelingen elkaar het beste kunnen versterken en op welke wijze ontwikkelingen van (nieuwe) kaders kunnen worden voorzien. Over deze vraag zoeken we regionale afstemming met de vijf gemeenten in Zuidoost-Friesland.
- Het uitgevoerde onderzoek Vitaliteit logiesaccommodaties Fryslân vormt daarbij een vertrekpunt. In de Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie wordt invulling gegeven op deze en andere ontwikkelvraagstukken.
- Uitgangspunt voor de gemeente zijn de Provinciale speerpunten uit Gastvrij Friesland, de opgaven uit de Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie en het programma Vitale logiesaccommodaties Fryslân.
- Op het gebied van het aanbod stimuleren we kwaliteit en diversiteit.

Zowel het bestemmingsplan Buitengebied als de Omgevingsvisie bieden wel handvatten voor toeristische logiesontwikkelingen, maar deze zijn niet concreet genoeg.

⁶ Bijlage J (blz. 103) van het Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Friesland bevat een definitie voor 'kleinschalig aanbod'. Deze komt niet overeen met artikel 2.14 van de Verordening Romte.

Artikel 2.14 Kleinschalige recreatieve voorzieningen

1. In een omgevingsplan kunnen buiten het bestaand stedelijk gebied de volgende kleinschalige recreatieve voorzieningen worden toegestaan:
 - a. een kleinschalig kampeerterrein van maximaal 25 kampeerplaatsen of een kleinschalige jachthaven met maximaal 25 ligplaatsen, op of in aansluiting op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf, woning, bedrijf, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening;
 - b. logies, recreatiewoningen, groepsaccommodaties in bestaande bebouwing of ter vervanging van bestaande bebouwing op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf, woning, bedrijf, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening;
 - c. groepsaccommodaties op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf, aansluitend op bestaande bebouwing;
 - d. maximaal 10 trekkershutten op of in aansluiting op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf, aansluitend op bestaande bebouwing;
 - e. dag-recreatieve inrichtingen tot een maximale oppervlakte van 1 ha op of in aansluiting op het erf van een agrarisch bedrijf, woning, bedrijf, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening, waarbij alleen ondergeschikte nieuwbouw ten behoeve van de voorziening is toegestaan.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a kunnen op een kleinschalig kampeerterrein maximaal 35 kampeerplaatsen worden toegestaan, mits het aantal kampeerterreinen dat kan uitbreiden van 25 naar 35 kampeerplaatsen in het omgevingsplan wordt beperkt.
3. In afwijking van het eerste lid, onder b kan in een omgevingsplan enige aanvullende bebouwing worden toegestaan, wanneer deze ondergeschikt is aan de bestaande bebouwing.
4. In afwijking van het eerste lid, onder d kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat maximaal drie trekkershutten op of in aansluiting op het bouwperceel van een woning, bedrijf, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening zijn toegestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Artikel 2.15 Recreatieve voorzieningen

1. In een omgevingsplan kan aanpassing of uitbreiding van een bestaande, of een nieuwe recreatieve voorziening worden toegestaan, waarbij:
 - a. een nieuwe recreatieve voorziening aansluit op het bestaand stedelijk gebied van een kern, of aansluit op een bestaande recreatieve voorziening buiten het bestaand stedelijk gebied;
 - b. de ontwikkeling wat betreft aard en schaal passend is bij de kern of de recreatieve voorziening;
 - c. een positieve bijdrage wordt geleverd aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en de ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen.
2. De kleinschalige recreatieve voorzieningen als bedoeld in artikel 2.14 kunnen niet worden aangemerkt als bestaande recreatieve voorziening als bedoeld in artikel 2.15, eerste lid.

Artikel 2.16 Afwijking voor bijzondere nieuwe recreatieve voorzieningen

1. In afwijking van de artikelen 2.14 en 2.15 kan in een omgevingsplan een nieuwe recreatieve voorziening worden toegestaan mits:

a. een onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de voorziening positief kan bijdragen aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen;

b. de ontwikkeling een bijdrage levert aan andere opgaven en ambities, zoals herstel biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of landschapsversterking.

2. Indien sprake is van het toestaan van een nieuw complex van recreatiewoningen worden in het omgevingsplan regels gesteld ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex als geheel, gericht op recreatief gebruik van de recreatiewoningen.