

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	4
1.1. Achtergrond van de nota.....	4
1.2. Doelstellingen en status	4
1.3. Procedure	4
1.4. Begripsomschrijvingen	5
1.5. Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2: Evaluatie huidige nota verblijfsrecreatief beleid.....	8
2.1 Inleiding.....	8
2.2 Hotel/pensionsector.....	8
2.3 Appartementensector	9
2.4 Groepsaccommodaties.....	10
2.5 Recreatiewoningen.....	11
2.6 Kampeerterrein	13
2.7 Agrotourisme.....	14
2.8 Jachthaven.....	14
2.9 Recreatief (mede)gebruik van woningen	15
2.10 Effecten van huidig beleid	16
Hoofdstuk 3: Beleid overheden en ontwikkelingen in de markt.....	19
3.1 Europees beleid.....	19
3.2 Landelijke beleid.....	19
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.5 Trends in recreatie en toerisme	22
3.6 Ontwikkelingen andere eilanden	23
Hoofdstuk 4: Conclusies, visie en beleidsuitgangspunten	25

4.1	Conclusies	25
4.2	Visie	26
4.3	Hoofdpijnen van beleid	27
Hoofdstuk 5: Beleid per sector en overige maatregelen.....		32
5.1	Algemeen.....	32
5.2	Hotel- / pensionsector.....	32
5.3	Appartementensector	33
5.4	Groepsaccommodaties.....	33
5.5	Recreatiewoningen.....	34
5.6	Kampeerterreinen	34
5.7	Agrotoerisme.....	35
5.8	Jachthaven.....	36
5.9	Recreatief (mede)gebruik van woningen	36
5.10	Camperplaatsen	37

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1. Achtergrond van de nota

De Gemeente Ameland maakt gemiddeld elke vijf jaar een nota verblijfsrecreatie. De nota geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de verblijfsrecreatiesector. De laatste nota was getiteld “Ruimte voor diversiteit verblijfsrecreatie op Ameland beleidsnota voor de periode 2009 - 2014”. Deze nieuwe nota is tot stand gekomen na uitgebreide consultatie met het Amelanders bedrijfsleven en de bewoners.

De uitwerking van deze nota zal in een ruimtelijk perspectief worden geplaatst (bestemmingsplannenbestemmingsplannen), maar voor de ontwikkeling van het beleid is rekening gehouden met veel ook niet ruimtelijke aspecten.

De voorliggende nota heeft als titel gekregen “Verblijfsrecreatie op Ameland, gevarieerd, flexibel en betaalbaar”. Dit wijst op het feit dat de gemeente Ameland diversiteit in gasten en verblijfsaccommodaties belangrijk vindt en met name de ondernemers de ruimte wil bieden om hier verantwoord invulling aan te geven.

1.2. Doelstellingen en status

Het doel van de nota is **het ontwikkelen van nieuw beleid dat kan dienen als afwegingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de verblijfsrecreatieve sector op Ameland**. Om deze doelstelling te behalen is gewerkt aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: **Welke ontwikkelingen wil en kan de gemeente Ameland toestaan en/of bewerkstelligen in de verblijfsrecreatieve sector en hoe kunnen deze ontwikkelingen beleidsmatig worden ingevuld?**

Deze nota heeft de status van een beleidsplan. Het document zal in eerste instantie gebruikt worden als afwegingskader voor aanvragen tot wijziging van het bestemmingsplan en als (interpretatie)kader voor andere gemeentelijke regelgeving. Zo snel mogelijk dient dit document verwerkt te worden in de structuurvisie over het hele eiland en in de afzonderlijke bestemmingsplannen.

1.3. Procedure

Deze nota kent een lange voorbereiding. In 2014 is gesproken met de volgende belangengroeperingen:

- Recron Ameland
- Koninklijke horeca Nederland, afdeling Ameland
- Vereniging van groepsverblijven
- Vereniging particuliere verhuurders

Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt welke op verzoek in zijn te zien. De gesprekken dienen vooral als input voor hoofdstuk twee (de evaluatie), en ter identificatie van problemen en oplossingsrichtingen.

Nadat de nota in concept is geschreven is er een discussieavond gehouden waarvan het verslag ook ter inzage ligt. Voor deze avonden zijn belangengroeperingen gericht uitgenodigd. Tevens is een openbare uitnodiging verstuurd via de gemeente-info.

Verder is bij de totstandkoming van deze nota veelvuldig gesproken met de betrokken ambtenaren en bestuurders van de Gemeente Ameland.

Na vaststelling in ontwerp door de Gemeenteraad volgt er een periode van 6 weken waarin het document ter inzage ligt en belanghebbenden zienswijze kunnen indienen. Daarop volgt een reactienota en de definitieve vaststelling van de (eventueel aangepaste) nota.

1.4. Begripsomschrijvingen

Hieronder volgen de omschrijvingen van enkele veelvoorkomende begrippen in deze nota.

Bedrijfsmatig

Het als bedrijf deelnemen aan het economisch verkeer.

Bedrijfsmatige exploitatie

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer / exploitatie van een recreatieverblijf of recreatieverblijven, dat daar permanente wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Complex recreatiewoningen

Een aaneengesloten afgebakend terrein waarop zich permanent tenminste tien recreatiewoningen bevinden.

Diversiteit

Verschillende toeristische doelgroepen kunnen op Ameland een plaats vinden om te recreëren.

Gast

Een bezoeker die één of meer nachten achtereen in een logiesaccommodatie verblijft met uitzondering van bezoekers die meer dan twee maanden in een hotel of pension verblijven.

Groepsaccommodatie

Een gebouwde / te bouwen groepsaccommodatie wordt omschreven als een bouwwerk, geen appartement, hotel of pension zijnde, dat blijkens haar indeling geschikt en bestemd is om voor een groep of groepen van personen te dienen als recreatief dag- en nachtverblijf. Hierbij bestaat een groep uit tenminste zes personen die door gelijktijdige uitoefening van recreatief verblijf in een groepsaccommodatie verenigd zijn. (De definitie komt overeen met definitie zoals omschreven in de "Verordening op de gebouwde groepsaccommodaties"; raadsbesluit van 15 september 1997).

Horecabedrijf

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Hotelappartement

Een verblijfseenheid die een gedeelte van een hotel uitmaakt, in welke eenheid tenminste aanwezig zijn: zitplaatsen, slaapplaatsen, kook- en wasgelegenheid, kook-, eet- en drinkgerei en een toilet. Dit type appartement wordt verhuurd met hoteldienstverlening en is bestemd voor verhuur overwegend gedurende perioden korter dan twee maanden (dus niet aan vaste gasten).

Hotel/Pension

Een horecabedrijf met hoteldienstverlening waar tegen vergoeding, naast logies ook maaltijden en dranken kunnen worden verstrekt.

Hoteldienstverlening

Het schoonhouden van kamers en opmaken van bedden gedurende het verblijf van gasten in logiesaccommodaties en het ter beschikking stellen van receptie, room- en telefoonservice.

Innovatie

Het invoeren van nieuwe ideeën, goederen, diensten en processen. Innovatie kan plaatsvinden binnen organisaties maar ook binnen bredere verbanden. Het proces van innovatie draait om dingen op een nieuwe (en zo mogelijk ook betere) manier aan te pakken.

Kampeerterrein

Een terrein of een deel van een terrein bestemd voor het plaatsen van kampeermiddelen (waaronder tenten, toercaravans, kampeerauto's, stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten) ten behoeve van recreatief nachtverblijf met tenminste wasgelegenheid en toiletten en 40 of meer standplaatsen.

Kwaliteitsverbetering

Het moderniseren van de bebouwing en interieur zodat het geheel beter past bij de eisen van deze tijd en dat de verhuurbaarheid toeneemt. Uiteraard zijn er andere vormen van kwaliteitsverbetering zoals het verbeteren van het gastheerschap of culinaire verbeteringen. Voor deze nota gaan we uit van de ruimtelijk relevante kwaliteitsverbetering.

Natuurkampeerterrein

Een natuurkampeerterrein wordt omschreven als een kampeerterrein met een maximale oppervlakte van (al dan niet aaneengesloten) 1 ha, dat deel uitmaakt van een aaneengesloten gebied van > 25 ha, waarvan tenminste de helft bestaat uit bos- of natuurgebied. Dit gebied moet worden beheerd door een natuurlijke- of rechtspersoon, dan wel door een aantal natuurlijke- of rechtspersonen gezamenlijk. De maximale verblijfsduur per kampeermiddel is hier zes weken.

Recreatief gebruik van woningen

Het gebruik van een voor permanente woondoeleinden bestemde woning voor recreatief gebruik. Feitelijk wordt een dergelijke woning aan de woningvoorraad onttrokken.

Recreatief medegebruik van woningen

Het recreatief gebruik van een deel van een woning die voor permanente woondoeleinden is bestemd. In tegenstelling tot het recreatief gebruik van woningen wordt er bij recreatief medegebruik geen woning aan de woningvoorraad onttrokken. Het recreatieve medegebruik is mogelijk zolang er sprake is van ondergeschikte activiteiten.

Recreatieve vrijstaande bijgebouwen

Het recreatief gebruik van een vrijstaand bijgebouw, of deel ervan, kadastraal behorend tot een woning die voor permanente woondoeleinden is bestemd. Het recreatieve medegebruik is mogelijk zolang er sprake is van ondergeschikte activiteiten.

Recreatiewoning

Een tot bewoning bestemd gebouw dat gelegen is op een officieel voor recreatie aangewezen terrein en/of bestemd is voor bewoning gedurende de vakantie. Een recreatiewoning voldoet aan alle criteria die gelden voor woningen (volgens het CBS), maar niet noodzakelijk aan het oppervlakte criterium van 14 m².

Substitutie

Het vervangen van bedden in de ene verblijfsrecreatieve sector door bedden in een andere verblijfsrecreatieve sector.

Trekkershut

Een gebouw in de vorm van een lichte constructie voor recreatief verblijf, met een maximum oppervlakte van 40m² en maximum hoogte van 3.80m, met beperkt sanitaire voorzieningen en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. Er is sprake van een trekkershut indien er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie.

Uitponding

Uitponden is het al dan niet gefaseerd geheel of gedeeltelijk te gelde maken van bezit door middel van het verkopen van recreatiewoningen en vakantieappartementen.

Vakantieappartement.

Een vakantieappartement wordt omschreven als een verblijfseenheid die een gedeelte van een gebouw uitmaakt, in welke eenheid tenminste aanwezig zijn: zitplaatsen, slaappleatsen, wasgelegenheid, kook -, en drinkgerei en een toilet. Dit type appartement wordt verhuurd zonder hoteldienstverlening en is bedoeld voor recreatief nachtverblijfverhuur overwegend gedurende perioden korter dan twee maanden (dus niet aan vaste gasten). Recreatief (mede)gebruik van woningen valt niet onder deze sector.

Vakantieappartementencomplex.

Een vakantieappartementencomplex wordt omschreven als een gebouw of een groep gebouwen, bestaande uit minimaal 4 appartementen bestemd voor en bedoeld als recreatieverblijf.

Verhuurcomplex

Een complex van meerdere verhuurobjecten bestemd voor recreatief verblijf.

Verhuurobject

Een voor recreatief verblijf bestemd gebouw of deel van een gebouw.

Volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf van voldoende aard en omvang en dat een arbeidsbehoefte van tenminste één volwaardige arbeidskracht heeft, waarvan de continuïteit ook op de langere termijn (minimaal 10 jaar) gewaarborgd is.

Wegbestemmen

Het actief door de gemeente veranderen van een bestemming.

1.5. Leeswijzer

Deze beleidsnota begint in hoofdstuk twee met een evaluatie van het huidige beleid. Per beleidsregel is gekeken naar de ervaringen met de beleidsregel en de effecten. Het daaropvolgende hoofdstuk

behandelt de huidige stand van zaken wat betreft beleidsontwikkelingen bij andere overheden en de marktontwikkelingen. In hoofdstuk vier worden een aantal conclusies getrokken en gaat vervolgens verder met de visie van de gemeente op de verblijfsrecreatie en de daarbij behorende hoofdlijnen van beleid. Het laatste hoofdstuk geeft per sector de beleidsuitgangspunten weer.

Hoofdstuk 2: Evaluatie huidige nota verblijfsrecreatief beleid

2.1 Inleiding

Alvorens nieuw beleid te introduceren is het goed om het gebruik en de effecten van de huidige nota in beeld te brengen. Gedurende het proces zoals beschreven in paragraaf 1.3 was de evaluatie onderwerp van gesprek met de belangengroeperingen: Vereniging van groepsverblijven, Vereniging van particuliere verhuurders, Recron en Horeca Ameland. Daarnaast is ook intern met de betrokken ambtenaren geëvalueerd.

Voor deze evaluatie gaan wij uit van de cijfers in de beddenboekhouding. Echter de trends moeten met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden, omdat het in de praktijk erg moeilijk blijkt om een sluitende beddenboekhouding bij te houden. We hebben onlangs een nieuw systeem opgezet waarbij we voor het jaar 2011 een nieuwe basis hebben ontwikkeld (nulmeting). Vervolgens houden we jaarlijks de mutaties bij. Het gevolg hiervan is dat het moeilijk is om op basis van de oudere cijfers een trend te beschrijven. De verwachting is wel dat het huidige systeem accurater is, zodat we in de toekomst betere uitspraken kunnen doen. In de bijbehorende grafieken (vanaf paragraaf 2.2) is daarom een stippellijn gezet die het onderscheid tussen de periode vóór en na 2011 accentueert.

De evaluatie begint op het niveau van de sectoren waarbij gekeken wordt naar de volgende zaken:

- Wat zijn de ontwikkelingen in de sector?
- Hoe werken de beleidsregels in de praktijk?
- Zijn de doelen achter de beleidsregel gehaald?

In dit hoofdstuk wordt geregeld gesproken over “de sector”. Daarmee wordt de sector bedoeld die in de desbetreffende paragraaf aan de orde wordt gesteld.

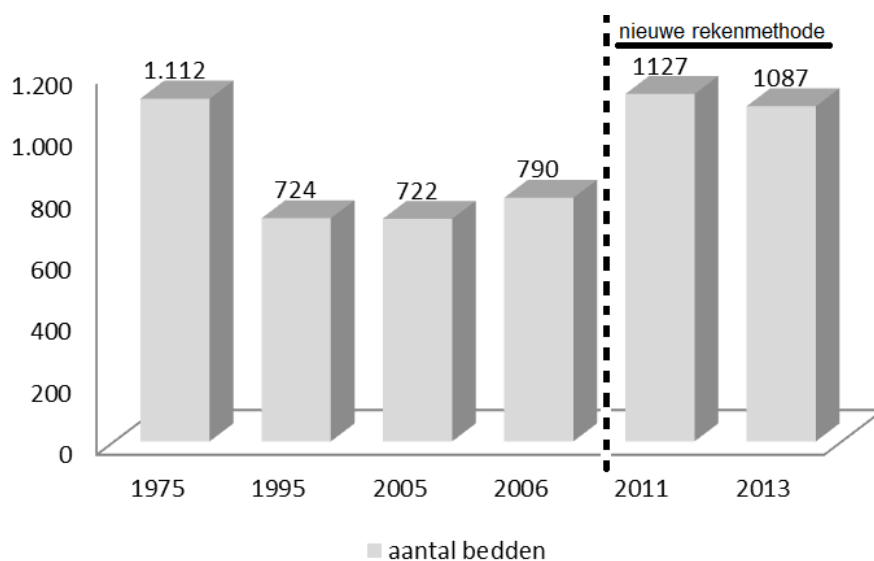
2.2 Hotel/pensionsector

Ontwikkelingen

Een probleem bij het analyseren van de ontwikkelingen is dat het moeilijk is om onderscheid te maken tussen hotels en appartementen. Zo is er een aantal jaren geleden een hotel gebouwd dat zowel hotelkamers als appartementen(kamers) heeft. Voor de evaluatie wordt uitgegaan van de cijfers in de beddenboekhouding en de definities in de nota 2000 – 2005.

Het aantal bedden in de hotel- en pensionsector tussen 1975 en 1995 is sterk gedaald. Ten opzichte van de cijfers in de vorige nota is er sinds 2006 een behoorlijke stijging geweest van het aantal hotel / pensionbedden. Dit komt doordat vanaf 2011 het werkelijke aantal bedden per hotel wordt bijgehouden en niet meer wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal (c.q. vergunde aantal) bedden

per kamer. Het aantal bedden nam de afgelopen jaren licht af, mede als gevolg van de crisis. De onderstaande grafiek geeft de ontwikkelingen van de afgelopen jaren weer.



Figuur 1 Ontwikkelingen hotelbedden 1975-2013

Beleid

Vanuit de sector wordt aangegeven dat de visie scherper kan, men is van mening dat er best groei mogelijk is binnen het hoogseizoen, maar dan alleen door uitbreiding van bestaande bedrijven.

Het beleid voor bestaande accommodaties was gericht op uitbreiding en verbetering, doorstroming naar een hogere klasse en investering in kwaliteit. In de praktijk betekende dit dat een aanvraag getoetst werd op strijdigheid met het beleid. In de praktijk is er nauwelijks doorstroming naar een hogere klasse geweest. De redenen hiervoor zijn dat er nog maar één volwaardig pension op Ameland is en we zelf geen onderscheid meer maken tussen hotels en pensions. Pensions en hotels hebben nu in de bestemmingsplannen de bestemming Horeca-2. Dit maakt het ook moeilijk om bedrijfsmatige exploitatie te vragen omdat dit alleen gevraagd kan worden indien er in strijd met het bestemmingsplan iets wordt gerealiseerd. De afgelopen jaren kwam het ook geregeld voor dat er aanvragen werden gedaan voor het bouwen/vernieuwen van een hotel, terwijl feitelijk het realiseren van een appartementencomplex de bedoeling was. Volgens de sector is een nieuw te bouwen hotel in de klassieke betekenis van het woord ook niet of nauwelijks meer rendabel te exploiteren.

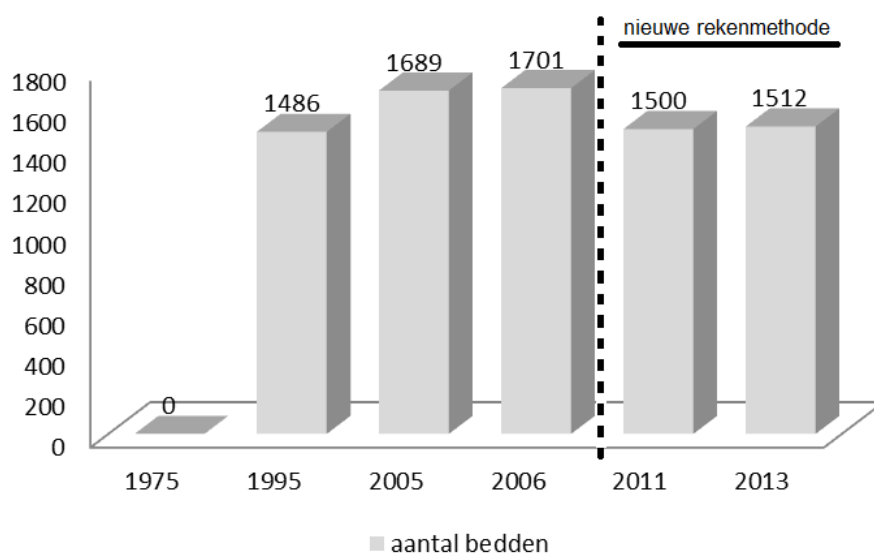
2.3 Appartementensector

Ontwikkelingen

In 1975 had Ameland nog geen appartementen. Deze sector is in de periode tot 1995 fors gegroeid. Het aantal bedden in de appartementensector lijkt na 2006 te dalen. Dit is echter niet het geval. In 2011 is het werkelijke aantal bedden per appartement in beeld gebracht. Tot 2011 werd uitgegaan van een gemiddelde aantal bedden per appartement.

De sector kenmerkt zich door een mix van gasten die appartementen voor eigen gebruik hebben, gasten die naast eigen gebruik verhuren en puur commercieel geëxploiteerde appartementen. Ook wordt een klein deel van de appartementen permanent bewoond (oude vergunningen). De

afgelopen jaren is er een lichte stijging van het aantal bedden. De volgende grafiek geeft de ontwikkelingen in de afgelopen jaren weer.



Figuur 2 Ontwikkeling bedden in appartementen 1955-2013

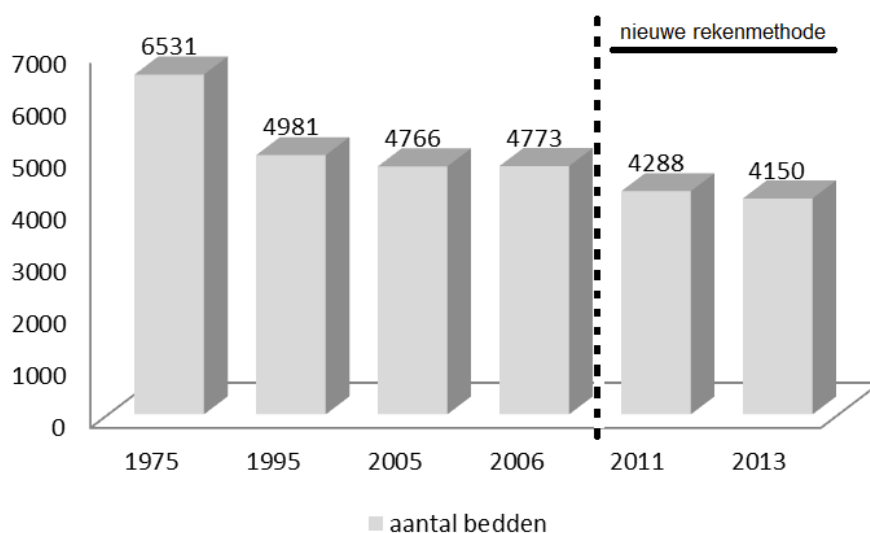
Beleidsregel

Het beleid was er op gericht niet mee te werken aan nieuwbouw en/of uitbreiding van vakantieappartementencomplexen of vakantieappartementen. Dit heeft gewerkt in de zin dat er geen grootschalige complexen zijn gerealiseerd. Uitbreiding van bestaande vakantieappartementen met 10% bebouwd oppervlakte was toegestaan indien sprake was van duidelijke kwaliteitsverbetering, maar geen uitbreiding van het aantal bedden. Hier is geen gebruik van gemaakt.

2.4 Groepsaccommodaties

Ontwikkelingen

De doelgroep van de sector groepsaccommodaties beperkt zich niet langer tot groepen schoolkinderen. Er is de afgelopen jaren steeds meer vraag naar groepsaccommodaties, al dan niet opdeelbaar, voor families, vrienden, tot 20 personen. Sommige bedrijven kiezen ervoor hun groepsverblijf te verbeteren, om aan de wensen van de gasten te blijven voldoen en andere bedrijven kiezen ervoor om het verder op z'n beloop te laten en minimaal te investeren. De trend is nog steeds dat het aantal groepsaccommodaties terugloopt. Over het algemeen geldt dat de verblijfsduur van de groepen met schoolkinderen terug loopt en dat de groepen kleiner worden. De volgende grafiek geeft de terugloop van afgelopen jaren weer.



Figuur 3 Ontwikkeling bedden groepsaccommodaties 1975-2013

Bij de grafiek dient opgemerkt te worden dat het aantal bedden niets zegt over de bezetting. Afgelopen jaren is een zestal groepsverblijven gestopt met het verhuren maar de bestemming en de bedden (toeristenbelasting) zitten nog wel in de planologische administratie van de gemeente. Ze kunnen elk moment weer beginnen.

De laatste jaren wordt het steeds moeilijker om een onderscheid te maken tussen groepsaccommodaties, grote vakantiewoningen en zelfs hotels. Als de definitie uit de “verordening op de gebouwde groepsaccommodatie” wordt gehanteerd zouden alle vakantiewoningen voor zes personen of meer een vergunning moeten aanvragen. De verordening is destijds ontwikkeld in verband met de Wet op de openlucht recreatie, maar deze wet is inmiddels ingetrokken.

Beleidsregel

Het beleid was dat uitbreiding van de groepsaccommodaties toegestaan was mits sprake was van kwaliteitsverbetering van de bestaande accommodatie. In de praktijk zijn er nauwelijks uitbreidingen geweest. In eerdere nota's waren groepsverblijven gerelateerd aan de agrarische sector. Dat is met de “Nota ruimte voor diversiteit” losgelaten en ook als dusdanig verwerkt in de bestemmingsplannen. De term kwaliteitsverbetering komt hier ook terug, maar vanuit de ambtelijke kant is er behoefte aan een betere definieëring van dit begrip.

Een belangrijk punt van de nota was om de verplaatsing van groepsverblijven vanuit de dorpskern naar de randen van het dorp mogelijk te stimuleren, in de praktijk is dit niet gebeurd. De sector ziet wel bredere mogelijkheden door bijvoorbeeld eigenaren de mogelijkheid te bieden tot vervangende woningbouw in het centrum als men zelf een nieuwe groepsaccommodatie buiten het centrum start. Omzetting naar de bestemming “Wonen” of een specifieke verblijfsrecreatieve functie was voor de groepsaccommodaties binnen de bebouwde kom ook een mogelijkheid. Dit beleid werkt wel maar er is behoefte aan een duidelijkere omschrijving waarbij de sector aangeeft dat de huidige formulering een bonus is op slecht ondernemerschap. Het is nodig om opnieuw te kijken naar de formulering.

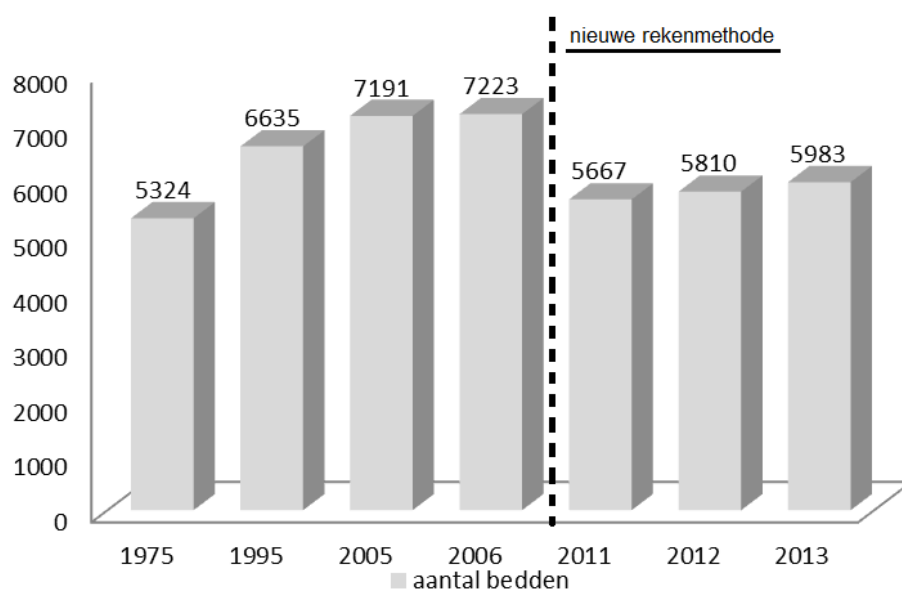
2.5 Recreatiewoningen

Ontwikkelingen

De laatste jaren laat een trend zien naar grotere en meer luxe woningen. Het aantal recreatiewoningen neemt nog steeds toe hoewel de grafiek iets anders laat zien. Tot 2011 werd uitgegaan van een gemiddelde aantal bedden per recreatiewoning. In 2011 is het werkelijke aantal bedden per recreatiewoning in beeld gebracht en dit heeft een lager aantal bedden als uitkomst dan voorheen vanuit werd gegaan. De afgelopen jaren kwamen er jaarlijks ongeveer 150 bedden bij. Op de recreatiebedrijven nemen nieuwe recreatiewoningen veelal de plaats in van andere recreatieve plaatsen, zoals stacaravans en tenten. Op het recreatiewoningenterrein Nes-Buren kunnen nog enkele open plekken worden bebouwd.

Steeds vaker zien we dat oude bungalows gesloopt worden en dat er nieuwe, grotere, luxere en dure bungalows voor in de plaats worden gezet. De, heersende, gedachte is dat de veelal kapitaalkrachtige, eigenaren steeds minder behoefte en noodzaak om de bungalows recreatief te verhuren. Deels is in kaart gebracht welke recreatiewoningen worden verhuurd maar er is geen overzicht van de voorgaande jaren zodat de ontwikkelingen niet beschreven kunnen worden. Het zou goed zijn om dit fenomeen verder te onderzoeken.

De volgende grafiek geeft de ontwikkelingen van het aantal bedden van de afgelopen jaren weer.



Figuur 4 Ontwikkeling bedden recreatiewoningen 1975-2013

Beleidsregel

Het beleid was gericht op kwaliteitsverbetering. Recreatiewoningen konden met 10% bebouwd oppervlakte uitgebreid worden indien er sprake was van kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering van de recreatiewoningen vindt nu veelal plaats door vervanging van oude recreatiewoningen door nieuwbouw. Realisatie van nieuwe recreatiewoningen in landschappelijke gebieden / natuurgebieden en dorpen was in beginsel niet toegestaan. Dit geldt niet voor de reeds bestemde percelen en daar waar planologisch nog ruimte aanwezig was.

Een complex recreatiewoningen buiten de bebouwde kom mocht ook uitbreiden maar in de praktijk werkt dat niet, omdat het bestemmingsplan de beperkende factor is. Wanneer bijvoorbeeld stacaravans of recreatiewoningen groter worden, wordt de onderlinge afstand kleiner die vaak ook

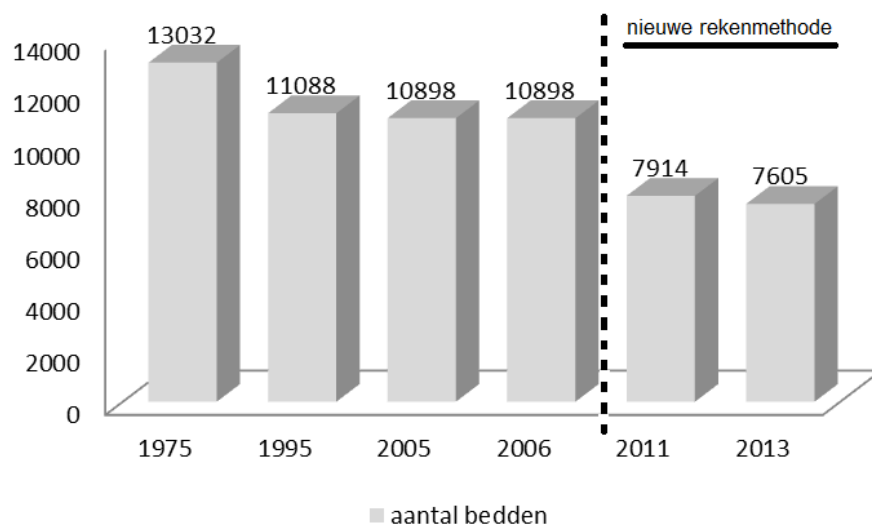
aan de minimale eis van het bestemmingsplan moet voldoen. Het recreatieterrein zal dan ook mee moeten groeien om de 10% op een goede manier te kunnen benutten, zeker wanneer hetzelfde aantal onderkomens – bedden wordt behouden. In de praktijk zijn die mogelijkheden er niet. Als je in de nota aangeeft dat er ruimte voor groei is, dan zal je ook moeten aangeven hoe en waar. Dus dan moeten we een keuze maken dat iets ten koste van andere bestemmingen mag gaan, aldus RECRON. Ambtelijk wordt verder aangegeven dat uitbreiding zou kunnen leiden tot verlies van natuurwaarden. Je zou dit dus moet zien in een bredere context van allerlei natuurverbeteringsprojecten.

Wat betreft de maximale grootte van recreatiewoningen wordt ambtelijk aangegeven dat dit een overbodige regel is. Dit wordt al in de bestemmingsplannen geregeld. Recron vraagt zich af wat de meerwaarde is van de verwijzing naar het raadsbesluit van 24 februari 1992 wat betreft de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen aangezien dit ook al in de bestemmingsplannen is opgenomen.

2.6 Kampeerterein

Ontwikkelingen

De afgelopen jaren is er sprake van een afname van het aantal bedden op de kampeerterrinen (berekening op basis van het aantal aanwezige tenten en aantal stacaravans in hoogseizoen x gemiddelde aantal bedden). Dit is met name toe te schrijven aan de substitutie van stacaravans door chalets en bungalows. Dit is kwaliteitsverbetering van onderkomens, maar gaat ten koste van de diversiteit van toeristische onderkomens op Ameland. Onderstaande grafiek geeft de terugloop weer.



Figuur 5 Ontwikkeling bedden recreatieterreinen 1975-2013

Beleid

In de bestemmingsplannen van de kampeerterreinen is een oppervlakte voor elk type verblijfsaccommodatie vastgelegd. Uitbreiding van de natuurkampeerterreinen was niet gewenst en de huidige situatie diende gehandhaafd te blijven. Het beleid was om maximaal 10% substitutie van recreatiemiddelen toe te staan. Dit betekende dat in een planperiode elk type recreatiemiddel maximaal 10% mocht stijgen of dalen. Er moest dan wel sprake zijn van behoud van; diversiteit, natuurwaarden, landschappelijke kwaliteit en bedrijfsmatige exploitatie. Het beleid heeft gewerkt doordat de diversiteit is behouden. Tegelijkertijd heeft het beleid de beperking dat ze wel het type kampeermiddel kan regelen maar niet de zittende gebruikers (van bijvoorbeeld stacaravans) kan beschermen. Vanuit de ondernemers werd aangegeven dat men de diversiteit liever in een groter perspectief van het hele eiland plaatst. De ondernemers hebben nu gezamenlijk een overzicht gemaakt van de geplande ontwikkelingen voor de komende jaren met het verzoek deze in plaats te stellen van de substitutieregel. Verschil is dat de ondernemers zich daarmee richten op het behoud van diversiteit “eilandbreed” en de gemeente dit ook per gebied / dorp wil regelen.

2.7 Agrotourisme

Ontwikkelingen

De gemeenteraad hecht aan het in stand houden van de agrarische sector. Daarom zijn er veel mogelijkheden voor de sector geschapen om additioneel inkomen te halen uit de toeristische sector. In 2010 is er op Ameland een boerderijcamping opgericht. De boerderijcamping biedt tussen 15 maart en 31 oktober plaats aan 15 kampeermiddelen. Er is geen separate informatie beschikbaar over de omvang van verblijfsrecreatieve zaken bij de agrariërs. Er vindt wel exploitatie van groepsverblijven en recreatief medegebruik van bedrijfswoningen plaats.

Beleid

Kamperen bij de boer is mogelijk op maximaal twee locaties binnen de gemeente, die direct behoren bij en grenzen aan een volwaardig agrarisch bedrijf. Hierbij diende aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Dit beleid heeft gewerkt. Er is één boerderijcamping opgericht. Er kan nog maximaal één bijkomen.

2.8 Jachthaven

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan gaat uit van 110 – 120 ligplaatsen voor passanten en Amelanders. In het convenant Vaarrecreatie gaat men uit van 180 gewenste, veilige ligplaatsen voor passanten en Amelanders, plus nog een aantal plaatsen voor noodopvang. Dit gold voor het jaar 2010. In 2014 zijn er nog steeds 110 – 120 ligplaatsen. Er heeft nog geen uitbreiding plaatsgevonden. Het aantal overnachtingen in de jachthaven komt de laatste jaren op ongeveer 13.000 uit. (Bron: toeristenbelasting)

Beleid

De jachthaven mag uitbreiden tot het maximum aantal ligplaatsen genoemd in het convenant vaarrecreatie, indien plannen getoetst zijn aan de Natuurbeschermingswet. De haven is sinds de laatste nota niet uitgebreid.

2.9 Recreatief (mede)gebruik van woningen

Ontwikkelingen

Het verhuren van een deel van de woning is voor eilanders een prettige bijverdienste. Voor veel starters op de woningmarkt is het vanwege de hoge huizenprijzen veelal noodzaak om de eigen woning mede te gebruiken voor recreatieve doeleinden. Door het verhuren van een deel van de eigen woning staan de eilanders ook dicht bij het toeristisch product. Dit gegeven is ook van belang om draagvlak te creëren voor het toerisme. Veelal worden woningen voor een deel verhuurd, maar soms werden woningen illegaal in het geheel tijdelijk aan de woningvoorraad onttrokken.

Volgens de beddenboekhouding zijn er 145 bedden in de recreatieve vrijstaande bijgebouwen bij woningen en zijn er 76 bedden in de kamerverhuur. Het totale aantal bedden van de appartementen in en aan woningen bedroeg 782 bedden in 2011 en 857 bedden in 2013. Het aantal appartementen in en aan woningen neemt nog steeds toe, maar de kamerverhuur loopt terug. Recreatieve vrijstaande bijgebouwen bij woningen die al lange tijd aanwezig waren zijn gelegaliseerd maar mogen niet in aantal toenemen.

Beleid

Het recreatief gebruiken van gehele woningen wil de gemeente niet toestaan. Dit is veelal geregeld in de bestemmingsplannen. Waar dat wel gebeurde is actief gehandhaafd, tenzij dit gebruik onder het overgangsrecht valt of de eigenaar in bezit is van tijdelijke een onttrekkingsvergunning, veelal door vererving verkregen.

Onder het recreatief medegebruik van woningen wordt verstaan het recreatief gebruik van een deel van de woning die voor permanente woondoeleinden is bestemd. Bij recreatief medegebruik wordt geen woning aan de woningvoorraad onttrokken. Het beleid was dat maximaal één appartement per woning was toegestaan. Op basis van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan verleende de gemeente hieraan medewerking. Door veel mensen is hiervan gebruik gemaakt omdat een recreatief appartement ook vaak een leuke bijverdienste oplevert.

Vrijstaande bijgebouwen bij woningen mochten niet recreatief worden verhuurd, tenzij deze op de gedooglijst stonden die bij de bestemmingsplannen waren toegevoegd. Deze vrijstaande bijgebouwen zijn vaak van lage kwaliteit hetgeen de uitstraling van Ameland niet ten goede komt. Eigenaren investeren immers minimaal in de gebouwtjes, enerzijds omdat het gebruik eindig is en anderzijds omdat een bouwaanvraag niet gehonoreerd kan worden. Er mocht namelijk in principe alleen verbouwd en gerenoveerd worden als het strijdig gebruik werd beëindigd.

In de gemeenteraad van 26 augustus 2013 heeft de raad ingestemd met de notitie "Beleid recreatieve appartementen in en bij woningen". Dit beleid diende ter vervanging van hetgeen in de nota "Ruimte voor diversiteit" was beschreven. Belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het loslaten van maximaal een recreatieve eenheid per woning. Hierbij geldt nog steeds dat er sprake moet zijn van ondergeschikt recreatief medegebruik van de woning. Maximaal 40% van de woning mag voor recreatief medegebruik worden gebruikt);
- het positief bestemmen van bestaande vrijstaande bijgebouwen voor verblijfsrecreatie;
- een onderzoek uitvoeren naar legalisatie van bestaande vrijstaande bijgebouwen voor verblijfsrecreatie die niet op de gedooglijst uit 1983 staan.

Deze punten worden verwerkt in de nieuwe bestemmingsplannen. Ze worden door de sector als positief bestempeld en gaan daarom ook onderdeel uitmaken van het nieuwe beleid.

2.10 Effecten van het huidige beleid

Naast de praktische ervaringen met het beleid zijn er in de vorige nota een aantal hoofdlijnen van beleid uitgezet. Deze hoofdlijnen, soms geformuleerd als doelstellingen, worden hieronder kort besproken.

1. Nieuwe ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector mogen niet significant ten koste gaan van het kapitaal van Ameland: natuur, landschap en cultuurhistorie. Daar waar ze deze punten versterken moeten ze juist alle ruimte krijgen.

Wat betreft het eerste gedeelte kan geconcludeerd worden dat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn geweest in de afgelopen periode die het kapitaal van Ameland hebben verzwakt. Tegelijkertijd kan ook worden gesteld dat er geen sprake is geweest van een stimulering van deze waarden.

2. Als uitgangspunt voor de toeristische ontwikkeling geldt de visie neergelegd in “Daar gaan we naar toe”.

In de praktijk geldt dit nog steeds, maar omdat het beleid gedateerd is wordt momenteel wel pragmatisch gekeken naar de laatste inzichten. Het huidige beleid is dringend aan vervanging toe en kan daarom niet dienen als basis voor deze nieuwe nota.

3. Toeristische ontwikkelingen moeten een significante bijdrage leveren aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Ameland.

Er zijn de afgelopen periode te weinig grote ontwikkelingen geweest om dit te beoordelen. Wel blijkt in de praktijk dat het vragen om bedrijfsmatige exploitatie bijdraagt aan deze doelstelling.

4. Diversiteit in accommodaties en doelgroepen moet behouden blijven.

Op zich heeft dit redelijk gewerkt, Ameland heeft nog steeds een behoorlijke diversiteit. Echter wat al bleek uit paragraaf 2.6 werkt het onvoldoende wat betreft de accommodaties, zeker wat betreft de stacaravans. Qua doelgroepen is Ameland nog steeds geschikt voor een brede doelgroep.

5. Per sector stelt de gemeente het volgende voor:

Bij het beoordelen van deze cijfers dient in acht genomen te worden dat de cijfers nog niet 100% betrouwbaar zijn.

• **Hotelsector: deze mag onder voorwaarden groeien, zowel m.b.t. uitbreiding als nieuwbouw;**

Er is geen groei in de hotelsector geweest.

• **Appartementensector: deze moet gelijk blijven;**

Er is een marginale groei geweest, dus het beleid heeft gewerkt.

• **recreatiewoningen: een beperkte groei is mogelijk;**

In de praktijk is er een daling met 2% opgetreden, dit lijkt vooral te komen door minder bedden per object (kwaliteitsverbetering).

- **Stacaravans: het aantal moet gelijk blijven; een lichte terugloop is acceptabel;**
Het aantal stacaravans is significant teruggelopen met 300 stuks, ongeveer 5%.
 - **Groepsverblijven: deze moeten zo mogelijk gelijk blijven;**
Dit is niet gelukt, de afgelopen periode zijn ongeveer acht groepsverblijven gesloten.
 - **Toeristisch kamperen: dit moet zo mogelijk gelijk blijven.**
De ruimte voor toeristisch kamperen is gelijk gebleven
 - **Agrotoerisme: dit mag groeien;**
Er is kamperen bij de boer gerealiseerd op één locatie.
 - **Jachthaven: deze mag groeien;**
Bij de jachthaven zijn nog geen veranderingen geweest
 - **Illegaal recreatief gebruik van woningen: dit moet afnemen; handhaving heeft een hoge prioriteit;**
De afgelopen jaren zijn tientallen woningeigenaren aangeschreven wegens strijdig gebruik
 - **Recreatief medegebruik van woningen: dit mag licht groeien.**
Dit is licht gestegen, waarbij er een daling is in de vrijstaande recreatieve bijgebouwen maar een stijging in de inpandige appartementen.
6. **Uitbreidingen van recreatieterreinen en kampeertreinen buiten de dorpen is mogelijk ter compensatie van bedden die verloren zijn gegaan door kwaliteitsverbetering.**
In de praktijk zijn er weinig ontwikkelingen geweest waarbij recreatieterreinen en kampeertreinen zijn uitgebreid. De beschikbare ruimte (en daarmee het effect op de ruimtelijke kwaliteit) en de natuurwetgeving zijn in de praktijk beperkend. In feite bied je een mogelijkheid die in de praktijk haast niet te realiseren is.
7. **Als de gemeente medewerking verleent aan nieuwe plannen dan dient er sprake te zijn van bedrijfsmatige exploitatie.**
Dit heeft over het algemeen gewerkt. Hierbij zijn twee dingen op te merken. In sommige gevallen deinst de initiatiefnemer terug van de eis van een bedrijfsmatige exploitatie en besluit dan om binnen het bestaande bestemmingsplan te blijven. In andere gevallen heeft de initiatiefnemer er geen enkel probleem mee en lijkt het haast overbodig om het te eisen. Echter vanwege de eerste groep is het wel degelijk een belangrijke eis. De eis is tot nu toe ook goed houdbaar gebleken.
8. **De agrarische sector moet meer mogelijkheden hebben in de verblijfsrecreatieve sector.**
De agrarische sector heeft de mogelijkheid van kamperen bij de boer erbij gekregen. Eén boer heeft hier gebruik van gemaakt, de pilot maakte twee locaties mogelijk maar voor de tweede is geen aanvraag binnengekomen. Daarnaast bestond de mogelijkheid van het starten van een nieuwe groepsaccommodatie, hier is geen gebruik van gemaakt.
9. **De gemeente kan afwijken van dit beleid voor grote en/of innovatieve projecten die invulling geven aan gemeentelijke speerpunten en initiatieven**

Tot nu toe is er nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Bij de locatie van het zwembad in Nes wordt hier wel expliciet naar toe gewerkt, maar het is nog niet gekomen tot een volwaardige aanvraag (februari 2015).

10. De gemeente gaat slapende bestemmingen en ongebruikte vergunningen inventariseren en heroverwegen.

In 2011 zijn de “Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen” vastgesteld. Op grond van dit beleid worden vergunningen ingetrokken waarvan geen gebruik is gemaakt, altijd na overleg met de vergunninghouder. Als er sprake is van urgente en zwaarwegende planologische belangen wordt direct na 26 weken van deze bevoegdheid gebruik gemaakt, anders na 104 weken (2 jaar). De gemeente heeft in de afgelopen periode voor 6 locaties de vergunning ingetrokken. Totaal gaat het om 30 verhuurobjecten en twee vakantieappartementencomplexen.

11. De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit van het eiland bewaren.

De initiatieven van de afgelopen jaren hebben de beeldkwaliteit van Ameland over het algemeen verbeterd, er is zeker geen sprake van een verslechtering door de bouw van verblijfsrecreatieve onderkomens. Hierbij dient opgemerkt te worden dat door de crisis het aantal nieuwe ontwikkelingen beperkt is gebleven.

Hoofdstuk 3: Beleid overheden en ontwikkelingen in de markt

3.1 Europees beleid

Europa krijgt steeds meer invloed op de lokale ontwikkelingen. Doordat Nederland instemt met Europese regels moeten ook ontwikkelingen op Ameland hieraan getoetst worden. Voor deze nota is vooral Natura 2000 van belang. De Waddenzee, Duinen Ameland en de Noordzeekustzone zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden. Nu volgt het opstellen van het beheerplan dat duidelijkheid geeft over hoe deze flora en fauna beschermd worden en voor welke activiteiten een vergunning nodig is. Het beheerplan wordt momenteel samen met de gebruikers en bewoners in het gebied gemaakt. Met de aanwijzing als Natura 2000-gebied is de natuur beschermd op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

3.2 Landelijke beleid

De **Nota Ruimte** heeft als uitgangspunt “decentraal wat kan, centraal wat moet”. In de praktijk betekent dit voor Ameland dat vooral het provinciaal beleid van belang is. De Nota Ruimte gaat uit van het behoud van de basiskwaliteit. Voor deze nota is onder andere het volgende van belang:

- Stimulering hergebruik van bestaande vrijkomende agrarische bebouwing;
- Nieuwbouw gekoppeld aan kwaliteitsverbetering;
- Tegengaan oneigenlijk gebruik recreatiewoningen;
- Ruimte voor toeristische recreatieve voorzieningen;
- Compensatie vereist bij nadelige effecten voor natuur in Vogel en habitatrichtlijn gebieden, Natuurbeschermingswet gebieden en Ecologische hoofdstructuur.

3.3 Provinciaal beleid

In de economische beleidsvisie ‘Groen, Slim en Grensverleggend’ zijn recreatie en toerisme een van de vijf beleidsprioriteiten, samen met water, duurzame energie, agro food en zorg economie. Het economisch belang van deze sector is bijna twee keer zo hoog voor Friesland als gemiddeld in Nederland. Daarnaast is deze sector een belangrijke pijler voor de vitaliteit van de Friese omgeving. In het uitvoeringsprogramma recreatie en toerisme: Gastvrij Friesland 2014-2017 staan de volgende hoofddoelstellingen centraal:

- Van 9,5 miljoen naar 10,5 miljoen toeristische overnachtingen in 2015
- Van 60 miljoen naar 70 miljoen bezoeken in 2017
- Van 19.000 naar 20.000 directe toeristische banen in 2017
- Groei van de toeristische bestedingen met 5% vanaf 2015

Er zijn vier kernthema’s geformuleerd in het uitvoeringsprogramma, namelijk de (1) recreatieve basisinfrastructuur, (2) internationalisering, (3) duurzaamheid en kwaliteitsverbetering en (4) innovatie.

Bij het tweede thema gaat het om ‘internationalisering’, om Fryslân aantrekkelijk te maken voor buitenlandse bezoekers aan de hand van topevenementen en voorstellingen. Dit thema sluit volledig aan bij het programma Leeuwarden Culturele Hoofdstad 2018 dat als overall vliegwiel fungeert. De provincie ambieert een gezamenlijke noordelijke visie voor het inkomend toerisme, wil

meer profiteren van de toeristische instroom van regionale vliegvelden en verruimt de huidige 500 km straal rondom Fryslân voor internationale potentiële markten.

Volgens de nota heeft de sector vooral belang bij het op orde brengen van de basisinfrastructuur, het eerste kernthema, zoals fiets- en wandelpaden, vaarwegen en uniforme bewegwijzering.

Binnen het derde kernthema wil de provincie de investeringsbereidheid in de verblijfssector een impuls geven met Stinaf II om een additionele kwaliteitsimpuls te realiseren op het gebied van economische kwaliteitsverbetering, toegankelijkheid en duurzaamheid. Er is sprake van lage rendementen in vergelijking met andere sectoren, omdat investeringen kapitaalintensief zijn en de periode waarin omzet wordt gemaakt beperkt is. De provincie wil de brancheorganisaties ondersteunen met de ontwikkeling van de duurzaamheidsstrategie in Fryslân om in 2030 energieneutraal te zijn. Om de mate van duurzaamheid in de sector goed te kunnen monitoren wil men nauwe relaties leggen met de Duurzame Groei Index Noord-Nederland.

Innovatie is het vierde thema, waarbij de provincie ruimte willen bieden voor ontwikkeling van nieuwe economische verdienmodellen (gebiedsinnovatie). Ze willen verbindingen met andere sectoren stimuleren om in te spelen op de maatschappelijke uitdagingen van Noord-Nederland voor schoner water, duurzamer energieverbruik, gezonder voedsel en verbetering van de gezondheid en leefbaarheid. Samen met de brancheorganisaties wil men 100 ondernemers een innovatietraject aanbieden via de Innovatieagenda Toeristisch Fryslân om de innovatieachterstand van deze sector ongedaan te maken.

De Provincie Fryslân ziet voor zichzelf drie verschillende rollen weggelegd, namelijk die van systeemverbeteraar, regisseur en coördinator en ondersteuner en aanjager. Uit het programma *Wurkje foar Fryslân* wil de Provincie ca. 11,5 miljoen euro extra investeren in de sector recreatie en toerisme.

Het Streekplan Fryslân 2007, “Om de kwaliteit van de romte” biedt een kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie, dus ook voor de Wadden. Het plan is tegelijkertijd sturend als toetsend van belang. Op basis van het overgangsrecht van de Wro, heeft het geldende Streekplan Fryslân de status van provinciale structuurvisie.

Het streekplan geeft aan dat er op Ameland nog ruimte is voor groei, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Dit komt overeen met de gegevens uit onze beddenboekhouding. Er is een duidelijke erkenning dat de bijzondere landschappelijke- en natuurlijke waarden bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Met andere woorden, vernietig het belangrijkste kapitaal niet. Het plan geeft daarom ook duidelijk aan dat grootschalige ontwikkelingen minder wenselijk zijn. Landbouw wordt gezien als een belangrijke drager van het landschap, terwijl die naast schaalvergroting zich meer zou kunnen ontwikkelen in de richting van gemengd bedrijf, bijvoorbeeld met recreatie en natuur.

Het streekplan geeft verder aan dat er ontwikkelingsruimte is voor nieuwe toeristische capaciteit (bedden) gekoppeld aan verbetering van landschappelijke / natuurlijke waarden. Met name in de binnenduinrand.

Het streekplan is in 2012 geëvalueerd, de belangrijkste opmerkingen betreffende de verblijfsrecreatie zijn verwerkt in de verordening *Romte 2014*.

Verordening Romte 2014

De juridisch bindende elementen ter uitvoering van beleid staan voor wat betreft de gemeenten in bestemmingsplannen en voor wat betreft rijk en provincies in algemene regels, in AMvB's en verordeningen. Binnen dat wettelijke kader hebben Provinciale Staten op 25 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening regelt slechts die zaken die expliciet als provinciaal belang zijn te duiden. Relevant voor Ameland is met name de beperking van het aantal vakantiewoningen of standplaatsen bij uitbreiding van een bestaand park. Ook voor nieuwe parken zijn er beperkingen in de aantallen. Een aantal regels geldt niet voor de Waddeneilanden. Wel zijn de artikelen over kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie, de bijzondere bepalingen voor recreatieve voorzieningen en de permanente bewoning van recreatiewoningen ook voor de Waddeneilanden van toepassing. Voor de Waddeneilanden geldt aanvullend: in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, wordt onderbouwd op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het **toeristische actieplan "Daar gaan we naar toe"** is het belangrijkste kader voor de toeristische ontwikkelingen op Ameland. Dit plan is na uitgebreide consultatie tot stand gekomen. Voor de verblijfsrecreatie zijn de kernpunten:

Gegeven de keuzes voor de identiteit en de markt kan de grote diversiteit aan accommodaties blijven bestaan. Daar waar accommodaties innoveren, zich aanpassen aan een veranderende vraag en vooral wanneer deze aanpassingen aansluiten bij de identiteitskeuzes, wordt daartoe ruimte geboden. Voorbeelden hiervan zijn: een gezondheidscentrum inclusief logiesmogelijkheden; een hotelaccommodatie op het niveau van 4 sterren, ruimte voor het toeristisch kamperen en het kamperen bij de boer. Ook zal gekeken worden naar speciale overnachtingplaatsen voor kampeerauto's en naar mogelijkheden om de passantenhaven te vergroten.

Daarnaast wordt aangegeven dat voor alle toeristisch-recreatieve accommodaties geldt dat een goede landschappelijke inpassing voorwaarde is voor vergunningverlening. Om deze kwaliteiten te kunnen handhaven en te herstellen waar ze niet (meer) aanwezig zijn, is destijds een beeldkwaliteitsplan opgesteld en uitgevoerd. Dit beeldkwaliteitsplan is wat gedateerd en zou eigenlijk herzien moeten worden.

Wat betreft het onderzoek naar overnachtingplaatsen voor kampeerauto's is geen onderzoek gedaan. Wel zijn er gesprekken geweest met geïnteresseerden over het aanleggen van camperplaatsen op Ameland. Dit is zeker een groeimarkt maar het heeft weinig zin om hierin te investeren zolang het overtochtstarief voor Kampeerauto's zo hoog is als nu. Uiteraard moet er ook eerst met de sector (Recron) worden overlegd.

De raad heeft de notitie "Beleid recreatieve appartementen in en bij woningen" vastgesteld. Recreatief medegebruik van een ondergeschikt deel van een woning is toegestaan. In de notitie staan de voorwaarden waaraan een recreatief appartement in een woning moet voldoen. Dit is/wordt vertaald in de bestemmingsplannen. Recreatief gebruik van bijgebouwen bij woningen is niet toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor vrijstaande recreatieve bijgebouwen die op een vroegere gedooglijst staan (1983); deze bijgebouwen krijgen een recreatieve bestemming.

Het horecabeleidsplan van 2006 is in 2012 geëvalueerd en richt zich primair op het eten en drinken.

In het plan is bewust geen aandacht besteed aan de hotelsector. Daarvoor is deze nota bedoeld. Het horecabeleidsplan is vooral relevant om de ontwikkelingen af te stemmen op het gewenste imago van de verschillende dorpen.

Op basis van de evaluatie van het horecabeleidsplan blijft het ontwikkelen van de centrumfuncties van Nes en Hollum een belangrijk speerpunt. Uitbreiding van zelfstandige horecafuncties op Ameland is niet gewenst. Ondergeschikte horeca ter ondersteuning van een andere hoofdactiviteit is onder voorwaarden toegestaan. Terrassen maken een centrum nog aantrekkelijker en bestaande terrassen zouden dan ook mogen uitbreiden als de markt hierom vraagt.

Het Collegeprogramma bevat een aantal relevante punten voor deze nota:

- Verminderen van regeldruk en meer ruimte voor ondernemers
- Behoud van een sterke landbouwsector;
- Polderlandschap / weidegebied in stand houden;
- Stabiele eilander economie door voorwaarden te scheppen voor seizoensverlenging, duurzaamheid en kansen voor innovatie en vernieuwing.;
- Ontwikkeling van een kuuroord en badstatus voor Ameland;
- Geen medewerking verlenen aan plannen die het landschap en het karakter van het eiland ernstig aantasten.;
- Uitbreiding van de jachthaven
- Behoud van diversiteit in verblijfsaccommodatie

De welstandnota schetst het gewenste beeld van het eiland. Het bevat geen kwantitatieve eisen aan de verblijfsrecreatie. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is de welstandsnota wel van groot belang in verband met de ruimtelijke inpassing. Voor eventuele grootschalige ontwikkelingen is gekozen voor een ontwerpende benadering.

Voor deze nota is ook het compensatiebeleid EHS (Ecologische hoofdstructuur) van belang. Dit beleid beschrijft hoe de gemeente in het EHS-gebied omgaat met compensatie van verloren natuur.

De bestemmingsplannen van de gemeente Ameland vormen ook het beleidskader. Deze plannen geven weer welk type grondgebruik en bebouwing de gemeente toestaat op een bepaalde locatie.

3.5 Trends in recreatie en toerisme

In dit hoofdstuk staan we kort stil bij de belangrijkste trends in recreatie en toerisme die duidelijk relevant zijn voor de Amelandse verblijfsrecreatie.

Duurzaam toerisme

Met alle aandacht voor duurzaamheid zou je verwachten dat ondernemers in de rij staan om duurzaam te ondernemen. Internationaal en landelijk zijn er al mooie voorbeelden maar ondernemers op de Wadden staan nog niet massaal in de rij voor Duurzaam ondernemen. De trend is dat duurzaamheid zich gaat terugbetalen in besparingen, zeker als de vergroening van de belastingen zich doorzet. Volgens professor Rotmans (in trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2013) zal 60% van de bedrijven de komende transitie niet overleven. Wie nu investeert moet investeren in duurzaamheid.

Er is al een duidelijke trend dat overheden en bedrijven hun verantwoordelijkheid nemen en steeds vaker duurzaam inkopen. Duurzaamheidskeurmerken worden daarmee steeds belangrijker.

Toegankelijkheid

Ameland werkt met het project “Ameland voor Iedereen” hard aan het toegankelijker maken van het hele eiland voor mensen met een beperking. Echter met name in de verblijfsrecreatie blijft de adoptie voorlopig beperkt tot een klein aantal koplopers. De markt is echter enorm, uit recent onderzoek in Duitsland bleek dat 37% van de mensen met een beperking niet op vakantie ging omdat de faciliteiten te kort schoten, 48 % zou vaker op reis gaan als de faciliteiten wel in orde zouden zijn en 60% is bereid hiervoor extra te betalen (in trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2013). Als je bedenkt dat de markt in Europa alleen al 133 miljoen mensen telt (mensen met beperking en hun reisgezelschap) dan is het wel duidelijk dat het loont om deze markt beter te ontsluiten.

Regionale veerkracht

De kracht van Ameland is de diversiteit. We zijn een eiland voor iedereen en richten ons niet speciaal op één doelgroep. De vorige nota Ruimte voor diversiteit richtte zich hier ook specifiek op. We zijn hierdoor beter in staat om in te spelen op veranderingen in de markten. Echter diversiteit moet niet verward worden met veerkracht. De huidige ontwikkelingen vragen om een adaptieve sector, eentje die meebeweegt met de veranderende sociaal economische, culturele en ruimtelijke dynamiek. Om consumenten te blijven interesseren zal een continu proces van veranderingen moeten plaatsvinden. Producten komen aan het einde van het levenscyclus.

Het begrip veerkracht betekent daarom dat er in meer of mindere mate meebewogen wordt met de ontwikkelingen, een strak keurslijf zoals de vorige nota “Ruimte voor diversiteit” had met het aantal verblijfsaccommodaties / bedden past hier niet meer bij. Dit vraagt om ontwikkelingsgericht beleid dat ondernemers faciliteert, zonder rigide kaders maar wel met een duidelijke visie.

Ontwikkelingen in de markt

Toerisme is een nog steeds groeiende markt, het aantal toeristen wereldwijd dat naar het buitenland op vakantie gaat is de 1 miljard al gepasseerd. Nederlanders doen het goed met een vakantie participatie (aandeel van de bevolking dat minimaal één keer in een jaar op vakantie is geweest) van 81,4%. Het aandeel korte vakantie van de Nederlanders neemt iets toe ten koste van de lange vakanties. Echter het aandeel van mensen dat zowel lang als kort op vakantie gaat neemt ook nog toe. Het aandeel buitenlandse vakanties van de Nederlanders neemt nog steeds iets toe, maar stagneert een beetje als gevolg van de crisis.

Seizoenrecreatie, vakantie op een vaste standplaats, is voor Ameland erg belangrijk. Dit is in Nederland al jaren stabiel. Voor de binnenlandse vakanties groeit het aandeel van de hotelvakanties nog steeds, bungalows laten een lichte stijging zien. Het kamperen heeft sinds 2002 een sterke daling laten zien, maar lijkt zich de laatste jaren wat te stabiliseren.

We zien binnen Nederland dat er met name langs de kust nog veel huisjesparken bij komen. Groepsaccommodaties nemen in Nederland nog steeds af.

3.6 Ontwikkelingen andere eilanden

Op alle eilanden spelen dezelfde discussie over het in stand houden van je eigen kwaliteiten en versterken van de economie.

Op Texel is in 2012 besloten om grenzen aan de groei te stellen. De inleiding van het voorstel luidt:

De grens aan het aantal toeristische bedden is definitief is bereikt. Dit is geen boekhoudkundige conclusie, of de kille interpretatie van cijfers, maar een gevolg van het alom gesignaleerde gevoel onder Texelaars en toerist dat de druk op (de openheid van) het landschap, de ruimtelijke kernwaarden, de infrastructuur en het sociale leven niet nóg hoger mag worden, omdat Texel anders zijn aantrekkelijkheid verliest.

Men heeft daar verder besloten om zich te focussen op vernieuwing in de kwaliteit van bestaande accommodaties. Men houdt alleen nog een beperkt aantal bedden (400) beschikbaar voor vernieuwing, onder andere voor zorgtoerisme.

Verder is opvallend dat nieuwe ontwikkelingen kleinschalig moeten zijn, maximaal 50 bedden. Duurzame ontwikkeling en exploitatie is ook een voorwaarde. Opvallend aan het Texels beleid is verder dat men slechts drie verblijfsrecreatieve bestemmingen kent, te weten: kampeerterrein, recreatieterrein en recreatiebedrijf. Ze laten hiermee dus duidelijk de sturing los op hotels/ appartementen of groepsverblijven.

Op Texel hebben ze met het Planet Texel een nieuw idee uitgewerkt. In plaats van strak vast te houden aan de grens tussen bebouwing, natuur- en nutsterreinen komt men met het idee om deze veel meer in elkaar over te laten lopen en gaat men uit van een verschillende verschijningsvorm per seizoen. Hierbij valt te denken aan het verlagen van het aantal units op een terrein waardoor er meer plaats komt voor Water en natuur. Tegelijkertijd worden de verdwenen plaatsen (tijdelijk) gecompenseerd in de natuur waardoor er unieke locaties ontstaan.

Terschelling gaat in haar beleidsplan uit van een beheersbare groei, waarbij gestreefd wordt naar een goede landschappelijke inpassing. Ze maken geen onderscheid tussen hotels pensions en appartementenhotels. Men staat in principe positief tegenover nieuwe ontwikkelingen in deze sector. Opvallend is dat op Terschelling de substitutie van caravans door zomerwoningen niet beperkt wordt.

Hoofdstuk 4: Conclusies, visie en beleidsuitgangspunten

De ontwikkelingen van de afgelopen jaren nopen de gemeente om te komen met een nieuwe visie. De evaluatie van de Nota Ruimte voor Diversiteit vormt hiervoor de belangrijkste bron. Veel conclusies uit de vorige hoofdstukken vormen de basis voor de visie en de hoofdlijnen van beleid.

4.1 Conclusies

1. We hebben behoefte aan duidelijker definities van de verschillende soorten verblijfsaccommodaties of we moeten de stringente scheiding juist loslaten.
2. Het doel van het versterken van de hotelsector is niet gehaald. Het probleem is niet zo zeer beleidsmatig - maar meer marktgeoriënteerd van aard.
3. het begrip kwaliteitsverbetering is een te breed begrip waardoor er in de praktijk niet goed mee gewerkt kan worden, dit moet beter gespecificeerd worden.
4. Het huidige beleid voor zowel groepsaccommodaties als voor campings heeft tot gevolg dat bestemmingswijzigingen alleen kunnen als dit om economische reden noodzakelijk is. Dit wordt ervaren als een premie op slecht ondernemerschap, juist goede ondernemers zouden beloond moeten worden.
5. De Verordening op de Gebouwde Groepsaccommodaties lijkt achterhaald en zou in het kader van deregulering afgeschaft kunnen worden. Er zal dan wel een oplossing voor de geluidsregulering moeten komen.
6. De nota biedt in principe wel ruimte voor groei (aantallen / oppervlakte) van bijvoorbeeld recreatiewoningen, maar in de praktijk zijn er veel onderliggende regels die dit weer beperken waardoor de geboden ruimte niet benut wordt. Eigenlijk zou deze nota moeten aangeven hoe de ruimte gevonden moet worden.
7. Het beleid wat betreft de substitutie van stacaravans heeft gewerkt, aangezien er minder stacaravans zijn vervangen door chalets/huisjes. Voor sommige ondernemers is het echter een grote beperking op de bedrijfsvoering. Zij hebben een werkbaar alternatief voorgedragen dat de diversiteit op Ameland waarborgt (behoud van voldoende stacaravans), maar niet per dorp of gebied.
8. Kamperen bij de boer is nog geen succes maar voorziet wel in een behoefte, er is geen reden om de huidige regelgeving, maximaal twee bedrijven los te laten.
9. Het beleid voor de vrijstaande bijgebouwen met een recreatieve functie en in pandig recreatief medegebruik is tussentijds aangepast naar wens van de meerderheid van de betrokken partijen.
10. Het ontwikkelen van verblijfsrecreatief beleid wordt bemoeilijkt door het gebrek aan een actuele nota toerisme.
11. De beleidsregels bedrijfsmatige exploitatie werken goed en moeten in het nieuwe beleid behouden blijven.

12. Het monitoren van de bedden capaciteit is nog steeds moeilijk maar de cijfers worden wel steeds betrouwbaarder
13. Het ruimte bieden voor uitbreiding is niet realistisch zonder het nemen van flankerende maatregelen zodat er meer grond beschikbaar komt voor de recreatie.
14. Ondanks de wens van de gemeente om projecten mogelijk te maken wat betreft gemeentelijke speerpunten heeft dit (nog) niet tot de gewenste investeringen geleid. De nota ruimte voor diversiteit is hiervoor deels de beperkende factor (eis van een hotel accommodatie en geen andere vormen van verblijfsrecreatie).
15. Gezien de duurzaamheidsvisie zal de gemeente bij toekomstige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen nadrukkelijker duurzaamheid mee moeten nemen als criterium.
16. Net als bij duurzaamheid zal toegankelijkheid een belangrijkere rol moeten spelen in nieuwe ontwikkelingen.
17. De diversiteit op Ameland is de afgelopen periode goed behouden waardoor we mogelijk minder last van de crisis hebben gehad.
18. De huidige nota wordt door zowel ondernemers als ambtenaren als te rigide ervaren, een zekere mate van flexibiliteit is hierbij noodzakelijk. Het begrip veerkracht is wat dat betreft een nuttig kader.
19. Kortere vakanties worden steeds belangrijker en daarmee ook de rol van de daarvoor geschikte accommodaties, waaronder zeker hotels. Gezien de lage bezetting buiten het hoogseizoen is het voorlopig niet noodzakelijk ons speciaal te richten op de uitbreiding van de bestaande hotelcapaciteit.
20. De markt voor groepsaccommodaties verandert nog steeds, het faciliteren en stimuleren van het aanpassen van bestaande accommodaties zou daarom een prioriteit moeten zijn.

4.2 Visie

Op basis van het voorgaande, en de gesprekken met belanghebbenden is de volgende visie ontwikkeld:

De gemeente Ameland hecht aan het behoud van diversiteit in het aanbod van vakantieverblijven. Een verdere groei in het hoogseizoen heeft niet de prioriteit, seizoensverlenging daarentegen blijft het streven. Ondernemers moeten de kans hebben om te investeren in kwaliteitsverbetering. Het eventuele verlies aan bedden kan men deels compenseren (eventueel en onder voorwaarden) met een beperkte uitbreiding. Het omzetten in andere verblijfsrecreatieve functies is in principe mogelijk zolang de veerkracht van Amelandse economie niet negatief wordt beïnvloed. Nieuwe verblijfsrecreatieve bestemmingen blijven beperkt tot bijzondere situaties, zoals aansluitend bij gemeentelijke speerpunten en wanneer ondernemers nieuwe markten kunnen aanboren. Randvoorwaarde is altijd een goede ruimtelijke inpassing. Innovatieve ideeën op het gebied van verblijfsrecreatie zullen door de gemeente in beginsel positief benaderd worden. De gemeente wil het onttrekken aan de verhuur zoveel mogelijk bestrijden.

Deze visie wordt verder uitgewerkt en verduidelijkt in een aantal hoofdlijnen van beleid. De visie kan dienen ter ondersteuning en voor de interpretatie van de hoofdlijnen van beleid en de beleidsuitgangspunten per sector in het volgende hoofdstuk.

4.3 Hoofdlijnen van beleid

Hieronder staan de hoofdlijnen van beleid voor de komende jaren, deze gelden als uitgangspunt voor ruimtelijke plannen en worden in hoofdstuk vijf verder uitgewerkt in beleidsregels.

1. Nieuwe ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector mogen niet significant ten koste gaan van het kapitaal van Ameland: natuur, landschap en cultuurhistorie. Daar waar ze deze punten versterken moeten ze juist alle ruimte krijgen.

Dit betekent kortweg dat nieuwe accommodaties alleen dan worden toegestaan als dat niet significant ten koste gaat van natuur / landschap of cultuurhistorie. Het woord significant is arbitrair, het is bedoeld om niet alles op slot te zetten. Als één of meerdere van deze punten positief worden beïnvloed dan zal het initiatief juist positief benaderd worden. Hierbij valt te denken aan een situatie waarbij een rommelig geheel wordt verfraaid of versnippering wordt tegengegaan.

2. Toeristische ontwikkelingen moeten een significante bijdrage leveren aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Ameland.

Dit betekent eigenlijk dat nieuwe ontwikkelingen ook worden beoordeeld op de bijdrage aan de economie van het eiland en de werkgelegenheid. Een grootschalige ontwikkeling waarbij het risico is dat de opbrengsten grotendeels wegvloeien van het eiland is dan ook ongewenst. Seizoensverlenging is een voorbeeld van ontwikkelingen die positief zijn; het bestrijdt de seizoenswerkloosheid.

3. Voor het behoud van diversiteit op de kampeerterreinen beperkt de gemeente de substitutie van kampeermiddelen.

De gemeente hecht aan het behoud van diversiteit, daarom is er gedurende deze planperiode maximaal 5% substitutie mogelijk van kampeermiddelen (bestemming).

4. Diversiteit in accommodaties en doelgroepen moet behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat Ameland aan alle toeristische doelgroepen plaats wil blijven bieden. Tegelijkertijd moeten ondernemers niet te veel beperkt worden en goede ideeën moeten doorgang kunnen vinden. Als eerste is het van belang een omschrijving te geven van het begrip diversiteit in de context van de verblijfsrecreatie op Ameland. Gekozen is voor de volgende omschrijving: diversiteit voor Ameland betekent dat verschillende doelgroepen op Ameland een plaats kunnen vinden om te recreëren. Concreet betekent dit dat Ameland plaats wil bieden aan zowel jong als minder jong, zowel vermogend als minder vermogend en zowel groepen als individuen maar ook aan specifieke doelgroepen als mensen met een beperking. Bovenstaande keuze betekent dat er een divers aanbod aan accommodaties moet blijven bestaan. Om dit te realiseren zal er minder gericht worden op regulering maar meer op afstemming met de toeristische sector zelf. Het idee hierachter is dat ook gekeken zal worden naar de effecten van een plan in een grote context.

5. De gemeente maakt de regelgeving in deze nota minder rigide en richt zich in plaats daarvan op het vergroten van de veerkracht van de sector.

Het begrip veerkracht verwijst naar het vermogen om mee te bewegen met de sociaal economische culturele en ruimtelijke dynamiek die de globaliserende samenleving teweegbrengt (Hartman in trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2013). Het vraagt om lokaal maatwerk, niet van te voren voor vijf jaar alles vastleggen, belangrijk is dynamiek en samen met de sector tot oplossingen komen.

6. Uitbreidingen van recreatieterreinen en kampeerterreinen buiten de dorpen is mogelijk ter compensatie van bedden die verloren zijn gegaan door kwaliteitsverbetering.

De gemeente heeft de afgelopen jaren ingezet op kwaliteitsverbetering, de markt vraagt hier ook om. Vaak leidt kwaliteitsverbetering er toe dat er per vierkante meter minder bedden komen. De capaciteit op het eiland loopt hierdoor terug. Ondernemers kunnen dit (deels) opvangen door hogere verhuurprijzen te vragen. Maar voor het eiland als geheel betekent minder gasten ook een lagere omzet doordat er, behalve de verblijfskosten, minder besteed wordt. Het totaal aantal bedden loopt terug. Dit is op te vangen door uitbreiding, dus meer areaal toe te voegen aan het recreatiebedrijf. Per saldo betekent dit minder ruimte voor de natuur of het landschap. Als er teveel natuur e.d. opgeofferd wordt ter compensatie van verloren gegane bedden, dan gaat een situatie ontstaan dat uitbreidingen gasten doen afschrikken, zodat zij andere bestemmingen gaan kiezen en er minder omzet op Ameland gegenereerd wordt. Voor het individuele bedrijf is het goed, maar voor het product Ameland niet. Ook betekent dit dat Amelanders zelf minder enthousiast worden over hun eigen eiland. De natuurwetgeving en de stedenbouwkundige beoordeling vormen al een sterke rem op ongebreidelde uitbreiding, zodat de kans dat Ameland meer gaat “verstenen” miniem is. In de praktijk is bewezen dat er nauwelijks ruimte is voor uitbreiding. De gemeente gaat zich maximaal inspannen om op een verantwoorde en creatieve manier ruimte voor deze uitbreiding te bewerkstelligen. Hierbij valt te denken aan seizoensgebonden bestemmingen met een integratie van natuurdoelen.

7. Als de gemeente medewerking verleent aan nieuwe plannen dan dient er sprake te zijn van bedrijfsmatige exploitatie.

Bij zowel uitbreidingsplannen als substitutie- en kwaliteitsverbeteringsplannen bestaat het risico dat de ondernemer overgaat tot uitponding. Door individuele units te verkopen kan een ondernemer nieuwe plannen makkelijker financieren. Als de nieuwe eigenaren vervolgens besluiten hun unit niet te verhuren, maar deze alleen voor privé- en familiegebruik beschikbaar te hebben, dan is dat slecht voor de economie van het eiland. Tevens is uitponding een premie op de vervanging van goedkope units door duurdere. Dit kan weer ten koste gaan van de diversiteit. De gemeente kan dit deels oplossen door een bedrijfsmatige exploitatie verplicht te stellen.

8. De agrarische sector moet meer mogelijkheden hebben in de verblijfsrecreatieve sector.

Agrariërs die willen diversifiëren komen als snel in de toeristische sector terecht. De gemeente acht het behoud van de landbouwsector van groot belang en biedt agrarische ondernemers de mogelijkheid om naast de agrarische tak ook een vorm van verblijfsrecreatie te exploiteren. De belangrijkste voorwaarde is wel dat de hoofdvorm van de bebouwing gehandhaafd blijft en dat de ontwikkelingen niet buiten het bestaande bouwblok komen. Kamperen bij de boer blijft gehandhaafd onder de zelfde voorwaarden en maximaal bij twee boerenbedrijven.

9. De gemeente kan afwijken van dit beleid voor grote en/of innovatieve projecten die invulling geven aan gemeentelijke speerpunten en initiatieven.

Deze nota geeft duidelijk aan wat de ontwikkelingskansen en grenzen zijn van de verschillende sectoren. Tegelijkertijd heeft de gemeente een aantal speerpunten en zijn er nieuwe ontwikkelingen die mogelijk vragen om een afwijking van het beleid. Speerpunten zijn o.a.:

- sportief / actief;
- toegankelijkheid;
- zorg- en gezondheidstoerisme;
- Wellness / kuuroord;
- duurzaamheid;
- innovatie;
- Waddencampus Ameland;

De gemeente wil proeftuin zijn voor innovatieve ideeën op velerlei gebieden. Ook voor verblijfsrecreatie geldt dit. Innovatieve ideeën hebben daarom een streepje voor bij de beoordeling. Dit betekent echter niet dat alles wat innovatief is ook kan. Het innovatieve karakter kan echter wel net de doorslag geven. De gemeente wil zich tevens bij andere overheden inzetten om projecten met een innovatief karakter doorgang te laten vinden.

Om de ambities van de gemeente waar te maken is het wellicht noodzakelijk aanvullende capaciteit in de verblijfsrecreatie mogelijk te maken. Zoveel mogelijk zal dan getracht worden dit op te lossen binnen de vigerende bestemmingsplannen en het beleidskader van de sector. Wanneer dit echter niet mogelijk is, dan kan de gemeente medewerking verlenen aan de ontwikkeling van aanvullende verblijfsrecreatie. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van:

- noodzaak, omdat anders het speerpunt c.q. de nieuwe ontwikkeling niet mogelijk is, waarbij het
- moet gaan om een bedrijfsmatige exploitatie,
- waarbij de accommodatie in architectonische zin een duidelijk toegevoegde waarde moet hebben en waarbij
- het product gericht moet zijn op het hogere marktsegment.

Uiteraard moet steeds aan alle wettelijke eisen worden voldaan.

Op de locatie van het huidige zwembad Aqua Plaza aan de Strandweg te Nes is in combinatie met de hiervoor genoemde voorwaarden een nieuwe hotelaccommodatie met een kuuroord mogelijk waarbij een bedrijfsmatige exploitatie een essentiële voorwaarde is.

10. De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit van het eiland bewaren.

De gemeente heeft een aantal beleidsnota's en plannen die er op gericht zijn het karakter van Ameland te bewaren en waar mogelijk te versterken. Zo is er de welstandsnota en bestaat er een beeldambitieplan. De gemeente acht het verder niet wenselijk dat er objecten komen die door hun massaliteit (grootte) afbreuk doen aan de aanblik van Ameland of delen van Ameland. Bij alle aanvragen tot veranderingen in de verblijfsrecreatie zal daarom de ruimtelijke inpasbaarheid een belangrijke voorwaarde zijn.

11. De gemeente stimuleert bij nieuwe ontwikkelingen ondernemers om verder te gaan dan de wettelijke eisen aan toegankelijkheid en duurzaamheid

Gezien de demografische ontwikkelingen is het bouwen voor toegankelijkheid een must. Daarnaast heeft de gemeente heeft de ambitie om in 2020 zelfvoorzienend te zijn in energie en water. Opslag van water, Lokale energieopwekking en energiebesparing zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. De huidige eisen uit het bouwbesluit zijn onvoldoende om een echte transitie te realiseren. De gemeente gaat daarom vroegtijdig het gesprek aan met aanvragers voor verblijfsrecreatie bouwplannen op Ameland. De gemeente spant zich ook in om subsidies hiervoor te ontsluiten.

12. De gemeente laat het onderscheid tussen de verschillende segmenten van verblijfsrecreatie zoveel mogelijk los.

In de praktijk is er veel discussie of iets een appartement of een hotel is, een groepsverblijf of een grote recreatiewoning. Deze discussie, soms ingegeven door de toeristenbelasting, beperkt de ondernemer in zijn vrijheid om zich aan te passen aan de markt. Waar mogelijk proberen we de ontwikkelingskansen zoveel mogelijk uniform te maken door onder andere het versimpelen van bestemmingscategorieën in bestemmingsplannen. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de eisen wat betreft brandveiligheid en de daarbij behorende gebruiksvergunning. Gezien het belang van hotel accommodaties (groeimarkt) zal de gemeente deze sector duidelijker definiëren om zodoende deze markt niet te verliezen. In deze nota doet de term trekkershutten zijn intrede. Deze zijn in de aard van het gebruik gelijk te stellen met tenten. Ruimtelijk hebben ze echter een blijvend karakter en daarom stellen we ze gelijk aan huisjes en stacaravans.

13. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de verordening op gebouwde groepsaccommodaties in te trekken.

De verordening is gebaseerd op een wet die niet meer bestaat en het onderscheid op basis van groepsgrootte past niet meer bij de marktontwikkelingen. Tegelijkertijd regelt de verordening nog wel een aantal zaken die relevant zijn waaronder geluid . Onderzoek moet uitwijzen of de regels ergens anders geregeld zijn of geregeld kunnen worden en of ze nog noodzakelijk zijn.

14. De gemeente legt geen beperkingen op wat betreft het aantal bedden in een verhuurobject of het aantal verhuurunits in een verhuurcomplex.

Momenteel beperkt de gemeente nog het aantal verhuurobjecten bij een bestemming, bijvoorbeeld het aantal appartementen bij ombouw van een groepsaccommodatie. Leidend wordt het behoud van de externe verschijning. Het aantal en type verhuurobjecten is voor de gemeente minder relevant.

15. De gemeente ziet de jachthaven van Nes als een belangrijk onderdeel van de toeristische infrastructuur.

De inrichting van de huidige jachthaven is vanuit zowel veiligheidsoogpunt als vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet optimaal. In overleg met betrokken partijen streeft de gemeente naar een efficiëntere en veiligere indeling van de jachthaven.

16. De gemeente onderzoekt de economische effecten van de groter wordende vakantiewoningen

De meningen op Ameland zijn verdeeld wat betreft de gevolgen van het steeds groter worden van vakantiewoningen, worden deze woningen meer of minder verhuurd? Spenderen deze eigenaren / huurders meer of minder buitenshuis? De resultaten van het onderzoek zullen meegenomen worden in het nieuwe toeristische beleid.

17. De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van alternatieven voor de gasten die nu bestaande vaste standplaatsen moeten verlaten.

Door reorganisatie van twee campings bij Hollum moeten veel gasten die al decennialang op Ameland recreëren hun plaats verlaten. De gemeente is niet gelukkig met deze ontwikkeling en wil zich inspannen om oplossing voor deze mensen te vinden. We gaan een aantal alternatieve locaties onderzoeken waarbij het uitgangspunt is dat er voldoende waarborgen moeten zijn dat we op eventuele nieuwe locaties niet weer met hetzelfde probleem geconfronteerd moeten worden. Oplossingen worden zowel in de ruimtelijke regelgeving als in de privaatrechtelijke sfeer gezocht waarbij we in verband met de natuurregelgeving uitgaan van een gebiedsgerichte benadering. Bij de alternatieven sluit de gemeente vooralsnog de mogelijkheid van een nieuwe camping uit.

18. De gemeente stimuleert ondernemers die willen investeren in zorgtoerisme.

Een groeiend gedeelte van de Nederlanders zijn zorgbehoevend. Ook zij willen graag op vakantie. De gemeente zal zich inspannen om ondernemers die zich direct richten op zorgtoerisme meer mogelijkheden te bieden waar het gaat om aanpassingen of uitbreiden van accommodaties. Om te voorkomen dat er misbruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid zal de gemeente duidelijke eisen stellen aan het businessplan en het ontwerp. Eventueel kan er een ook privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesloten.

Hoofdstuk 5: Beleid per sector en overige maatregelen.

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de beleidsuitgangspunten per sector verder uitgewerkt. Dit beleidsplan vormt uiteraard maar één van de kaders die gebruikt worden bij de beoordeling van initiatieven. Ook zullen de gebruikelijke stedenbouwkundige-, milieukundige- en andere beoordelingen plaats moeten vinden.

De geformuleerde beleidsuitgangspunten per sector zijn leidend. De algemene beleidsuitgangspunten en de visie dienen primair ter ondersteuning en interpretatie van de beleidsuitgangspunten. Een deel van de beleidsregels is identiek aan de vorige nota. Voor dit beleid geldt de volgende algemene uitzonderingsregel:

1. De gemeente kan afwijken van de onderstaande beleidsregels wanneer zij dit noodzakelijk acht voor het realiseren van gemeentelijke ambities:
 - zoals vastgelegd in paragraaf 4.3 onder punt 9 van paragraaf Hoofdlijnen van Beleid of
 - volgend uit het nieuwe (nog) te ontwikkelen toeristisch beleidsplan.

Begripsomschrijvingen staan in paragraaf 1.4 vermeld.

5.2 Hotel- / pensionsector

1. Voor het beleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen hotels en pensions

Bestaande accommodaties

2. De gemeente werkt alleen mee aan de verandering van (delen van) hotels of pensions naar hotelappartementen als de bestemming de toevoeging bedrijfsmatige exploitatie krijgt.
3. Uitbreiding van bestaande accommodaties vanwege kwaliteitsverbetering is mogelijk, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - De algehele kwaliteit gaat significant vooruit;
 - Aan de bestemming dient het begrip “bedrijfsmatige exploitatie” te worden toegevoegd;
 - Het bouwplan moet passen binnen de bebouwingskarakteristiek van de directe omgeving.

Nieuwe accommodaties

4. Nieuwe accommodaties zijn alleen mogelijk onder beding van een bedrijfsmatige exploitatie;
5. Nieuwbouw van hotels en hotelappartementen is alleen mogelijk in de dorpscentra. In de bestemmingsplannen dient aangegeven te worden om welke gebieden het gaat. Aan de bouw van een appartementencomplex onder het mom van een hotel wordt niet meegewerkt.
6. Bij wijze van hoge uitzondering kan de gemeente medewerking verlenen aan de ontwikkeling van een nieuw hotelcomplex in het buitengebied mits:
 - het noodzakelijk is, omdat een beleidspeerpunt dan wel een gewenste nieuwe ontwikkeling niet uitvoerbaar is zonder de directe aanwezigheid van een nieuwe hotelaccommodatie;
 - het bouwplan ook in architectonische zin van toegevoegde waarde is;
 - het hotel gericht is op een hoger marktsegment. Dit betekent het bieden van veel comfort zoals wellness, fitness etc. en gefocust moet zijn op de toerist met een groter bestedingspatroon;

- er sprake is van een bedrijfsmatig exploitatie.

5.3 Appartementensector

1. De gemeente werkt niet mee aan nieuwbouw en/of uitbreiding van vakantieappartementencomplexen of vakantieappartementen. Als uitzondering hierop geldt de omzetting van groepsverblijven in appartementen en het recreatief medegebruik van woningen. Voor een verdere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.4: Groepsaccommodaties. Voor het recreatief medegebruik verwijzen wij naar paragraaf 5.9: Recreatief(mede)gebruik van woningen
2. Uitbreiding met maximaal 10% aan bebouwd oppervlakte van vakantieappartementen is toegestaan als er sprake is van duidelijke kwaliteitsverbetering. De bestemming moet tevens de toevoeging “bedrijfsmatige exploitatie” krijgen.
3. De gemeente staat in beginsel negatief tegenover de uitbreiding van Vakantieappartementencomplexen. Onder voorwaarde van beleidsuitgangspunt nummer 9 en een goede ruimtelijke inpasbaarheid kan de gemeente uitbreiding overwegen.
4. Bestaande bestemmingen, waar nog niet gebouwd is, worden geïnventariseerd waarna een heroverweging plaatsvindt over de passendheid van de locatie. Verleende, doch ongebruikte, bouwvergunningen ouder dan twee jaar worden ingetrokken.

5.4 Groepsaccommodaties

Bestaande accommodaties

Binnen de bebouwde kom

1. Uitbreiding van groepsaccommodaties kan alleen plaatsvinden wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van de bestaande accommodatie.
2. Bestaande groepsaccommodaties hoeven bij verbouw of uitbreiding geen relatie te hebben met de agrarische sector.
3. Verplaatsing van groepsverblijven vanuit de dorpskern naar de randen van het dorp is mogelijk op de voorwaarde dat:
 - de bestaande groepsaccommodatie over gaat op een andere functie niet zijnde horeca of verblijfsrecreatie.
 - er per saldo minder overlast in het dorp ontstaat.
4. Voor groepsaccommodaties binnen de bebouwde kom geldt dat de bestemming omgezet kan worden in een andere passende bestemming niet zijnde horeca. In het geval van omzetting naar een verblijfsrecreatieve functie moet dit met de toevoeging bedrijfsmatige exploitatie. De gemeente zal bij functiewijzigingen expliciet kijken of het mogelijk is het gebouw/gebied te herontwikkelen voor woningbouw.

Buiten de bebouwde kom

5. Groepsaccommodaties welke in relatie staan tot bestaande agrarische bedrijven mogen gebouwd worden buiten het agrarisch bouwvlak.
6. Exploitanten van groepsaccommodaties buiten de bebouwde kom die hun bedrijfsvoering willen beëindigen, mogen de bestemming omzetten in een specifieke verblijfsrecreatieve functie met de toevoeging bedrijfsmatige exploitatie.
7. Bij het omzetten van een groepsverblijf naar een specifieke verblijfsrecreatieve functie geldt als voorwaarde dat:
 - dit alleen mogelijk is voor het hoofdgebouw en
 - op voorwaarde dat de rest van de agrarische opstallen wordt gesaneerd.
8. Bestaande groepsaccommodaties hoeven bij verbouw of uitbreiding geen relatie te hebben met de agrarische sector.

9. Uitbreiding van groepsaccommodaties kan alleen wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van de bestaande accommodatie.

Nieuwe accommodaties

10. Nieuw groepsaccommodaties zijn mogelijk buiten de bebouwde kom op basis van de voorwaarden van paragraaf 5.7 punt 2 en 3. Op de locatie dient wel dagelijks beheer aanwezig zijn, wat betekent de nieuwe groepsaccommodatie moet liggen bij een bestaande bedrijfswoning van de beheerder / eigenaar.

Toelichting

Het begrip kwaliteitsverbetering is in paragraaf 1.4 gedefinieerd. Specifiek voor groepsverblijven kan additioneel worden gedacht aan het verhogen van het comfort, het opdelen in meerdere units en het aanbrengen van extra voorzieningen.

Wat betreft het omzetten van groepsverblijven in woningen is het uitdrukkelijk ook mogelijk om deze om te zetten in personeelshuisvesting. Het omzetten in andere verblijfsrecreatieve bestemmingen betekent dat er minder bedden komen. Van bijvoorbeeld een groepsverblijf met 80 bedden zijn doorgaans niet meer dan zo'n 15 bedden in de appartementensector te realiseren.

5.5 Recreatiewoningen

1. Realisatie van nieuwe recreatiewoningen, niet behorende tot een complex recreatiewoningen, in landschappelijke gebieden / natuurgebieden en dorpen is in beginsel niet toegestaan. Dit geldt niet voor de reeds bestemde percelen en daar waar planologisch nog ruimte aanwezig is.
2. Een complex recreatiewoningen buiten de bebouwde kom mag uitbreiden ter compensatie van verloren gegane bedden door kwaliteitsverbetering. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
 - het moet gaan om bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen en kampeerterreinen;
 - er is geen sprake van verlies aan natuurwaarden die elders niet gecompenseerd worden;
 - de uitbreiding heeft slechts een marginale impact op de omgeving.
 - De aantallen vallen binnen de beperkingen uit de provinciale verordening Romte 2014.
 - Bij het indienen van nieuwe plannen zal de aanvrager ook moeten aangeven hoe hij voorziet in voldoende parkeerfaciliteiten.
3. Een complex recreatiewoningen binnen de bebouwde kom mag niet uitbreiden buiten het reeds bestemde gebied.

Toelichting

De compensatie van verloren gegane bedden is aan een maximum gebonden, omdat er anders een te grote inbreuk op de resterende ruimte wordt gepleegd.

5.6 Kampeerterreinen

Deze paragraaf gaat niet over het thema kamperen bij de boer. Dit is te vinden onder paragraaf 5.7 "Agrotoerisme". De gemeente hecht er aan dat de huidige bezoekers naar Ameland blijven komen. Tegelijkertijd heeft de gemeente oog voor de wensen / behoeften van de toeristische ondernemers.

De trend van de laatste jaren is duidelijk het substitueren van stacaravans door bungalows. Voor ondernemers is dit aantrekkelijk maar veelal oudere, vaste gasten die al jaren op Ameland komen dreigen daardoor hun vakantieplekje te verliezen. Tentvakanties lopen landelijk terug. Ook op

Ameland is al jarenlang sprake van een vermindering van het aantal tenten, misschien vanwege het gemis aan specifieke faciliteiten voor deze doelgroep.

Om te zorgen dat de diversiteit op de kampeerterreinen behouden blijft legt de gemeente de verhoudingen van de verschillende verblijfsaccommodaties vast in het bestemmingsplan. Dit biedt de gebruikers een zekere mate van rechtszekerheid. Om in te kunnen spelen op veranderende wensen van de ondernemers met betrekking tot kwaliteitsverbetering kan de ondernemer een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen. Voorwaarden voor de wijziging zijn o.a. behoud van diversiteit-, natuurwaarden- en landschappelijke kwaliteit op Ameland. Daarnaast geldt de verplichting van bedrijfsmatige exploitatie.

Ook is de ruimtelijke impact van meer permanente onderkomens anders dan bij bijv. tenten het geval is. Veelal staan tenten in (semi) duingebieden. Het is niet acceptabel dat deze gebieden worden aangetast door de bouw van vaste accommodaties. Een andere optie is dat het betreffende gebied intact blijft, maar dat op een andere plaats ruimte voor nieuwe onderkomens wordt geboden.

Concreet betekent dit het volgende:

1. Op kampeerterreinen en gecombineerde bungalow- en kampeerterreinen wordt in het bestemmingsplan vastgelegd welk oppervlak gereserveerd is voor welk type verblijfsaccommodatie.
2. De gemeente staat voor deze planperiode maximaal 5% substitutie van recreatiemiddelen per recreatiebedrijf toe. Dit betekent dat in deze planperiode voor elk type recreatiemiddel maximaal 5% substitutie mogelijk is (in m² bestemd gebied). Uitgangspunt is hierbij de bestemming op 1-1-2016.
3. De gemeente staat positief tegenover innovatieve concepten waarbij geen blijvende belasting van het landschap en de natuur optreedt, voorbeelden hiervan zijn seizoen afhankelijke vakantieonderkomens.
4. Trekkershutten zijn toegestaan op kampeerterreinen onder de volgende voorwaarde:
 - Het mag niet ten koste gaan van de ruimte bestemd voor tijdelijke kampeermiddelen. Waarbij de substitutievoorwaarden onder punt 1 en 2 van deze paragraaf van toepassing zijn.

5.7 Agrotourisme

1. Kamperen bij de boer is mogelijk op maximaal twee locaties binnen de gemeente, die direct behoren bij en grenzen aan een volwaardig agrarisch bedrijf. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden voldaan worden:
 - Het aantal slaapplekken is maximaal 40, verdeeld over maximaal 15 standplaatsen.
 - Kampeermiddelen mogen alleen aanwezig zijn van 15 maart tot 31 oktober;
 - Op het bedrijf mag geen groepsaccommodatie aanwezig zijn¹.
 - Landschappelijke inpassing dient te geschieden middels een lage, bij het eiland passende, beplanting (ca 3 meter hoog) rondom de camping die in de omgeving past. Geen beplanting met exoten als coniferen;
 - Sanitaire voorzieningen moeten inpassend en binnen het agrarische bouwvlak worden aangebracht. Een aparte vrijstaande bebouwing is in dit verband niet toegestaan;
 - Parkeervoorzieningen moeten binnen het agrarisch bouwvlak gerealiseerd worden;

¹ met locatie wordt bedoeld de plaats waar het agrarisch bedrijf uitgeoefend wordt, in principe het agrarisch blok en eventueel naastgelegen perceel. Een agrarisch bedrijf dat elders een kampeerboerderij heeft kan dan wel een kamperen bij de boer ontwikkelen. Een kampeerboerderij op dezelfde locatie maar met een andere eigenaar is wel weer beperkend want het gaat om de ongewenste mix van gasten.

- De camping moet binnen het agrarisch bouwvlak of direct daaraan grenzend gesitueerd zijn;
 - De afstand tot de naastgelegen woning of bedrijf (de burens) dient minimaal 50 meter te zijn,
 - gemeten vanaf de rand van de boerencamping.
2. Vrijkomende agrarische gebouwen (door bedrijfsbeëindiging of wijziging van de bedrijfsvoering) mogen benut worden voor verblijfsrecreatieve functies onder de volgende voorwaarden:
- De functie dient in het hoofdgebouw te zijn gevestigd, niet in bijgebouwen en (voormalige) ligboxstallen.
 - De uiterlijke verschijningsvorm van het oorspronkelijke boerderijpand (hoofdgebouw) dient te worden gehandhaafd.
3. Het geschrevenen onder twee van deze paragraaf geldt ook voor bedrijven in het buitengebied waar de agrarische functie al eerder is verdwenen.

5.8 Jachthaven

1. De gemeente werkt mee aan plannen die tot doel hebben om de jachthaven efficiënter en veiliger te maken hierbij is het uitgangspunt de afspraken in het actieplan vaarrecreatie.
2. De raad kan meewerken aan kleinschalige initiatieven die seizoensgebonden andere vormen van verblijfsrecreatie bij de jachthaven mogelijk maken, mits deze initiatieven leiden tot een innovatief product voor Ameland. Het product moet wel gerelateerd zijn aan het watertoerisme. Camperplaatsen zijn eventueel ook een optie afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek genoemd onder 5.10.

Toelichting

Het aantal plaatsen in de jachthaven is nog een punt van discussie. De gemeente wil graag de jachthaven upgraden en veiliger maken, waarbij de jachthaven en omgeving naast de functie van verblijfsrecreatie ook een aantrekkelijk verblijfsgebied vormt voor niet-bootbezitters.

5.9 Recreatief (mede)gebruik van woningen

1. Recreatief gebruik van woningen is niet toegestaan, de gemeente treedt hier actief tegen op.
2. Bedrijfswoningen worden in deze gelijkgeschakeld aan woningen.
3. In het verleden zijn bedrijfswoningen aan de woningvoorraad onttrokken en zijn er weer nieuwe bedrijfswoningen gerealiseerd. De gemeente vindt dit geen goede ontwikkeling. Aan bedrijven die na de inwerkingtreding aan de Huisvestingsverordening (25 juli 1994) een bedrijfswoning aan de woningvoorraad hebben onttrokken, wordt geen medewerking verleend tot het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning.
4. Per woning mag maximaal 40% van het totale gebruiksoppervlak beschikbaar worden gemaakt voor recreatief medegebruik. Dit moet worden gerealiseerd in het hoofdgebouw al dan niet in een aan- of uitbouw en is zeer zeker geen vrijstaand gebouwtje. Bij de herziening van bestemmingsplannen wordt dit medegebruik middels een aanduiding verblijfsrecreatie opgenomen. De richtlijn hierbij is dat het recreatief medegebruik van ondergeschikt belang is. In de bestemmingsplannen zal dit aspect nader worden uitgewerkt. Voor de overige eisen wordt verwezen naar de "notitie beleid recreatieve appartementen in en bij woningen" vastgesteld in de gemeenteraad van 26 augustus 2013.
5. Vrijstaande bijgebouwen voor recreatief gebruik zijn niet toegestaan. Uitzondering hierop zijn de bestaande vrijstaande bijgebouwen conform de regeling opgenomen in de "notitie

beleid recreatieve appartementen in en bij woningen” vastgesteld in de gemeenteraad van 26 augustus 2013.

Toelichting

In de Huisvestingsverordening is een ontheffingsbepaling opgenomen waardoor woningen bedoeld voor permanente bewoning toch tijdelijk op een andere manier gebruikt kunnen worden. Deze ontheffingen worden niet in het bestemmingsplan vertaald en vormen dus een uitzondering op de beleidsregel.

5.10 Camperplaatsen

De gemeente erkent dat Camperaars een groeiende doelgroep is. Voor deze doelgroep zijn de kosten van de bootverbinding dusdanig hoog dat men weinig naar Ameland komt. Momenteel kunnen ze redelijk op de campings terecht. Er zijn echter geen specifieke camperplaatsen (verhard, makkelijk uit- en inrijden, voorzieningen). De gemeente gaat onderzoeken of er een markt is voor camperplaatsen en of deze het beste bij de bestaande campings kunnen komen dan wel op andere locaties. De gemeente gaat zich de komende periode inspannen om bij de veerdienst te pleiten voor tariefdifferentiatie voor campers en caravans zodat deze doelgroep op minder drukke momenten ook naar Ameland kan komen.

1. Vooralsnog zal de gemeente niet meewerken aan het tot stand komen camperplaatsen buiten de bestaande kampeerterreinen. Er zal een onderzoek worden gedaan naar de wenselijkheid en haalbaarheid van camperplaatsen op Ameland. De uitgangspunten van deze nota zoals verwoord in paragrafen 4.2 en 4.3 blijven hierbij het kader. De gemeente betreft het convenant tussen RECRON en VNG bij dit onderzoek.