

Ontwikkelkader verblijfsrecreatie

Inleiding

Aan de hand van het ontwikkelkader kunnen initiatieven voor nieuwe verblijfsrecreatie globaal afgewogen worden. Hierdoor is er snel duidelijkheid, heeft de initiatiefnemer een beeld wat er verwacht wordt en worden hoge procedurekosten voor initiatieven die niet passend zijn zoveel mogelijk vermeden. Het ontwikkelkader doet uitspraken over nieuwe initiatieven, maar is ook te gebruiken voor aanpassingen van bestaande verblijfsrecreatie. Als het gaat om uitbreiding dan is het kader onverkort van kracht, als het gaat om transformatie dan geeft het kader een denkrichting maar is dit minder hard en zijn andere vormen bespreekbaar.

De basis voor nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven is de Toeristisch- recreatieve visie Goeree-Overflakkee 2025. In die visie staat in hoofdlijnen beschreven waar nieuwe initiatieven aan moeten voldoen. Dit ontwikkelkader is een uitwerking hiervan. In de visie is reeds een voorzet gedaan voor het kader dat de basis is geweest voor het bijgevoegde planologisch kader, samen met een brede werkgroep is dit kader verder uitgewerkt tot het nu voorliggende kader.

Uitgangspunten

- Alle nieuwe ontwikkelingen zijn van hoge kwaliteit, richten zich op de nieuwe doelgroepen als genoemd in de visie en dragen voldoende bij aan **de kernambities: beleefbare natuur, well-being, duurzaamheid**.
- Niet bij duinen of op het strand (Coalitieakkoord).
- Alle vormen van verblijfsrecreatie zijn bespreekbaar of zelfs direct vergunbaar als vervolgfunctie van een boerderij om leegstand te voorkomen.
- Kernen Ouddorp, Goedereede en Havenhoofd en omgeving vallen binnen de kop van het eiland, Brouwersdam (de dam zelf met verbonden eilanden) wordt vanwege de recreatieve mogelijkheden buiten de kop gerekend.
- Gebieden waar reeds een ruimtelijke procedure loopt vallen buiten het kader, als er een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingplan staat zal er eerder sprake zijn van een positieve grondhouding.
- Als een ontwikkeling past binnen de beslisboom kom je uit op een principeverzoek of vergunningaanvraag. In het geval van 'principeverzoek' kan deze worden ingediend en is er een positieve grondhouding, bij 'vergunning' is de verwachting dat het mogelijk is en kan er direct een vergunning worden aangevraagd. Als een ontwikkeling niet past binnen het kader is de verwachting dat het niet passend is en zal leiden tot een afwijzing, maar een gesprek en principeverzoek behoort altijd tot de mogelijkheden. Aan een principeverzoek of vergunningaanvraag kunnen door de initiatiefnemer nooit rechten worden ontleend. Er zal, ook als de ontwikkeling past binnen de beslisboom, te allen tijde een afweging plaatsvinden voordat een besluit wordt genomen. Bij die afweging zal onder meer de impact van de ontwikkeling op de omgeving worden betrokken.
- Het kader is aanvullend op het ruimtelijke kader en op sommige punten is er overlap, wel blijft er sprake van een integrale afweging waarbij aan sommige punten meer en aan sommige punten minder voldaan kan worden. Juridisch gezien blijft het ruimtelijk kader het uitgangspunt voor de afweging.
- Het toeristisch verhuren van reguliere (burger)woningen is niet bespreekbaar (behalve bij deelverhuur als B&B).
- Publieke ruimte (ruimte die publiek beleefbaar en waar mogelijk toegankelijk is) wordt in hoofdzaak publiek gehouden als er een nieuwe ontwikkeling komt (geen nieuwe parken met een hek er omheen).
- Nieuwe jachthavens en stacaravanparken zijn in principe niet mogelijk omdat beide al in grote getale aanwezig zijn en te kampen hebben met krimp. Uitbreiding van bestaand is enkel

bespreekbaar als de noodzaak ervan is aangetoond en wordt voldaan aan het kader en de beslisboom.

- Van inpassing is sprake als een ontwikkeling zodanig wordt vormgegeven en ingeplant dat het niet opvalt in het bestaande landschap, van versterken van het landschap is sprake als het voor een verbetering van het bestaande en omliggende landschap zorgt.

Toelichting

Algemeen

Een initiatief is passend als het voldoet aan de uitgangspunten en het mogelijk is om in de beslisboom bij principeverzoek/vergunning aanvraag uit te komen via de groene (ja) lijnen. In enkele gevallen wordt er via de rode (nee) lijn een alternatief gegeven om toch het schema te kunnen blijven volgen. Voor de onderbouwing van het initiatief wordt vervolgens gebruik gemaakt van de samenvattende statements in het aanvullend planologisch kader welke ook voor de boordeling gebruikt wordt.

Van nadelige sociale impact is sprake bij dreiging van onredelijke overlast voor nabijgelegen woningen of voorzieningen

Hotel

Representatief houdt in dat het netjes en aantrekkelijk is vormgegeven, waardoor het een aansprekend toeristisch of zakelijk product wordt.

Toeristisch- recreatieve visie: meer gewenst, bijvoorbeeld Brouwersdam of Ouddorp Bad

Groepsaccommodatie

Grotere groepsaccommodaties bespreekbaar mits buiten de kop, goed ingepast, voldoende parkeer- en verkeerscapaciteit en met een nadrukkelijke bijdrage aan de kernambities.

Bij voorkeur in bestaande bebouwing, bij actieve boerderij ook mogelijk in één nieuw gebouw.

Bij toepassing binnen de bebouwde kom is naast landschappelijke inpassing de algemeen ruimtelijke inpassing ook van belang.

Toeristisch- recreatieve visie: meer groepsaccommodaties, bijvoorbeeld Ouddorp Bad

B&B

Toeristisch- recreatieve visie: Meer gewenst bijvoorbeeld in Goedereede en op midden en oostkant.

Vrijgeven B&B die eilanditeit versterkt

Coalitieakkoord: Voor het vestigen van een bed-en-breakfast-voorziening dient met name voor de kop van ons eiland stringenter beleid ontwikkeld te worden.

Bestemmingsplanen: regels voor bewoning hoofdwooning, voldoende parkeergelegenheid, <50% van pand en maximaal 7 kamers

Toeristisch kamperen:

Toeristisch- recreatieve visie: geen nieuwe minicampings op de kop, nieuwe ontwikkelingen bij versterking landschap

Campers

Toeristisch- recreatieve visie: Ruimte voor betaalde overnachtingen op Brouwersdam, enkele camperplekken aan westzijde Ouddorp ondersteunend aan horeca bij nieuwe natuur

Recreatiewoningen

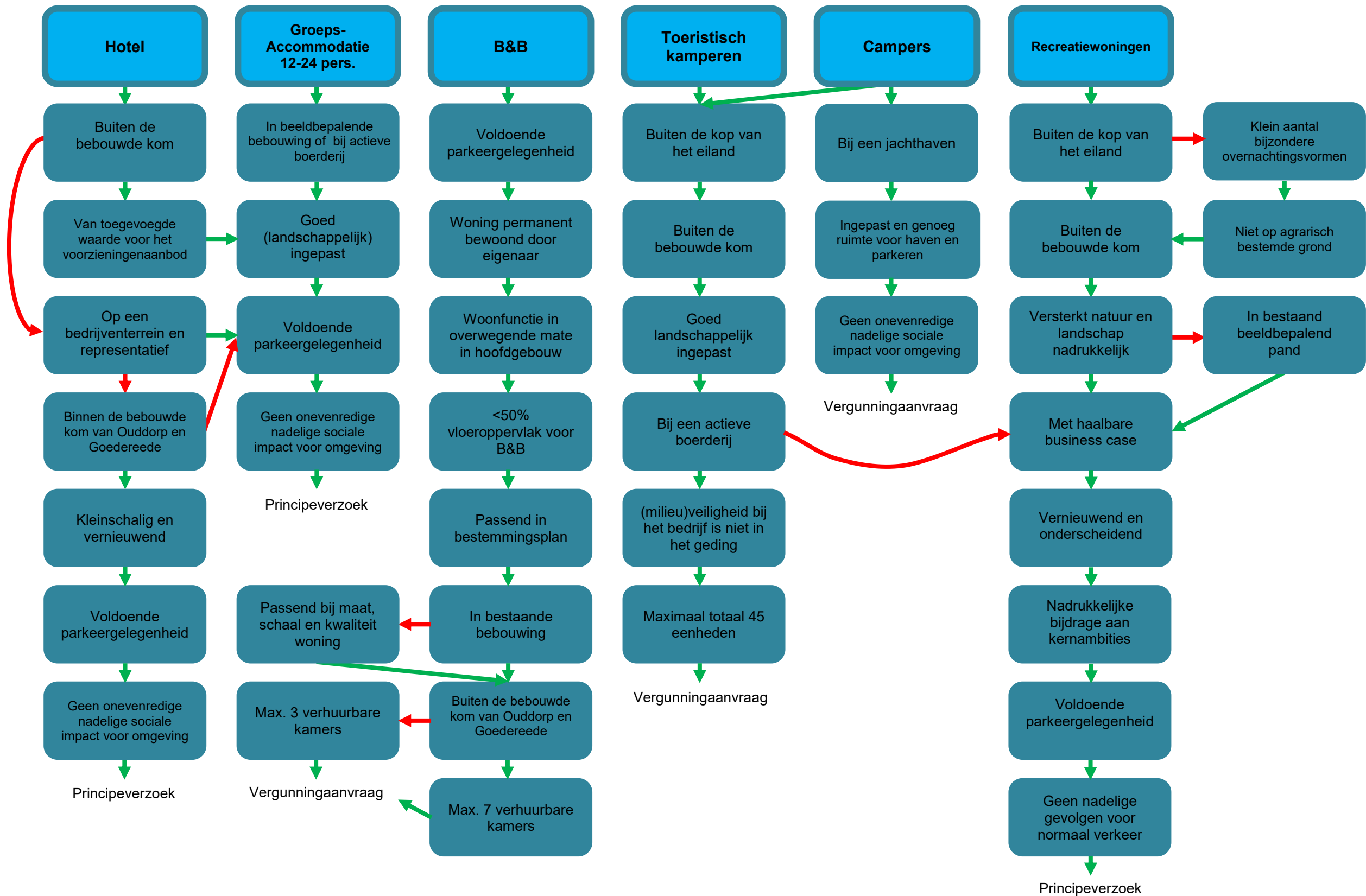
Toeristisch- recreatieve visie: nieuwe ontwikkelingen bij versterking landschap

Coalitieakkoord: Openstaan voor nieuwe vormen van recreatie zoals Tiny Houses en Camperlofts

Onder recreatiewoningen worden ook overnachtingsvormen zoals varianten op stacaravans, drijvende recreatiewoningen, recreatiewoningen op palen of in boom of andere bijzondere concepten gevat,

Ontwikkelkader verblijfsrecreatie

Beslisboom verblijfsrecreatieve initiatieven



Ontwikkelkader verblijfsrecreatie

Aanvullend planologisch kader

Thema 1: Overall

Samenvattend statement: De ontwikkeling past bij de kernwaarden van het gebied en sluit aan bij de transitie naar een beleefbaar natuureiland. (kernwaarden te baseren op gebiedsprofielen van provincie en in visie)

- In het plan staat een duidelijke omschrijving wat de kernwaarden van het gebied zijn. En hoe de ontwikkeling hierin past en bovendien hoe het plan deze kernwaarden versterken.
- In hoeverre draagt het initiatief bij aan de transitie naar een avontuurlijk en beleefbaar natuureiland als recreatieve bestemming?
- In hoeverre draagt het initiatief bij aan de specifieke gebiedskwaliteit: zie gebiedsprofielen en uitgangspunten van de zoneringskaart.

Thema 2: markt

Samenvattend statement: Het beheer van de ontwikkeling is geborgd voor de toekomst en het product heeft voldoende kwaliteit en is onderscheidend.

- Wat is het beheerperspectief en is dat geborgd voor de toekomst
- In hoeverre draagt het initiatief bij aan meer marktsegmentatie en productdifferentiatie in zowel het concept als in het kwaliteitsniveau van de .
- Initiatiefnemer toont aan dat het initiatief zich richt op een voor het eiland nieuwe toeristisch-recreatieve doelgroep: meer zingeving, meer beleving, meer dienstverlening en gastvrijheid.

Thema 3: Economische haalbaarheid en betekenis

Samenvattend statement: De ontwikkeling is financieel haalbaar en er is vertrouwen in goede exploitatie nu en in de toekomst, tevens versterkt het een recreatief cluster.

- Is de financiële haalbaarheid van het initiatief aangetoond en realistisch? Is er in voldoende mate focus op exploitatieresultaat? Is er een betrouwbare exploitant?
- In hoeverre verhoogt het initiatief de kracht van het toeristisch cluster waarin het gepland is?
- Indien uitponding van eenheden: is er een koop- en aannemingsovereenkomst met ketenbeding waarin zaken als (organisatie/bestuur) kwaliteitsborging, financiën, borging om permanente bewoning te voorkomen en het nakomen van afspraken (verhuurorganisaties en tuinonderhoud) geregeld zijn?

Thema 4: Ruimtelijke kwaliteit en identiteit

Samenvattend statement: De ontwikkeling verbetert de kwaliteit van de directe verblijfsomgeving en is aantoonbaar goed ingepast. Bij ontwikkeling in publieke ruimte blijft de ruimte publiek.

- In hoeverre versterkt het initiatief de identiteit en kwaliteit van de directe verblijfsomgeving? Dit kan bijvoorbeeld door sanering, architectuur, natuurontwikkeling, herstel van agrarisch erfgoed (dit is wezenlijk anders dan een minicamping).
- Wordt het initiatief ruimtelijk goed ingepast en is dit aangetoond? Dit moet onderbouwd worden met een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan. Hierin staat de beleving van de omgeving centraal.
- Op locaties die publieke ruimten innemen (zoals strand/natuur): in hoeverre laat het initiatief ruimte voor publiek gebruik van de strand en natuur. Uitgangspunt: geen domeinisering.

Thema 5: Sociaal Maatschappelijke bijdrage

Samenvattend statement: De ontwikkeling draagt bij aan een betere woon/leefomgeving voor inwoners in de omgeving en de eilandelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, innovatie en werkgelegenheid.

- In hoeverre bevordert het initiatief de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van inwoners in de nabijgelegen kernen?
- In hoeverre draagt het initiatief bij aan de doelstelling van de Smart Water strategie die gericht is op innovatie, duurzaamheid (energieneutraal) en hoogwaardige werkgelegenheid?

Thema 6: Natuur en landschapswaarde

Samenvattend statement: De ontwikkeling heeft respect voor cultuur, natuur en landschap en versterkt deze aantoonbaar waar mogelijk

- Zorgt het plan voor balans met of versterking van de ruimtelijke-, landschappelijke-, of natuurkwaliteit?
- In welke mate voegt het plan natuur(beleving) toe aan het bestaande aanbod? (eventueel te onderbouwen met advies van natuurorganisatie)
- Is er rekening gehouden met de nabijheid van kroonjuwelen, cultuurhistorisch landschap en/of natuurgebieden?
- Is er een beheerplan?