

Ontwikkelkader verblijfsrecreatie 2022

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. Het kader doet uitspraken over de wenselijkheid van verblijfsrecreatie maar niet over de wenselijkheid ten opzichte van andere functies zoals wonen. Als het gaat om uitbreiding dan is het kader onverkort van kracht, als het gaat om transformatie binnen de grenzen van bestaande verblijfsrecreatie dan geeft het kader een denkrichting maar is het geen kader, aandachtspunt hierbij is dat bestaande toeristische kampeerplaatsen zo veel mogelijk behouden worden en verdere versterking voorkomen wordt. Het ontwikkelkader is in 2019 vastgesteld en in 2022 geëvalueerd en aangepast.

De basis voor nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven is de Toeristisch- recreatieve visie Goeree-Overflakkee 2025. In de visie staat in hoofdlijnen beschreven waar nieuwe initiatieven aan moeten voldoen, dit ontwikkelkader is een uitwerking hiervan. Het ontwikkelkader zal jaarlijks geëvalueerd te worden.

Uitgangspunten

- Alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - Ze passen bij de eigenheid van het eiland en dragen voldoende bij aan **de kernambities: beleefbare natuur, well-being (welbevinden), duurzaamheid**
 - Ze zijn van hoge kwaliteit en richten zich op de nieuwe doelgroepen uit de visie
 - Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor meerwaarde voor de betreffende kern
 - Initiatieven passen in het overige gemeentelijke beleid
- Niet bij duinen of op het strand (Coalitieakkoord).
- Verblijfsrecreatie is op basis van het bestemmingsplan meestal bespreekbaar of zelfs direct vergunbaar als vervolgfunctie van een boerderij om leegstand te voorkomen. Wel wordt in het kader van de woningbouwopgave altijd eerst afgewogen of een locatie in aanmerking komt voor permanente woningbouw.
- Kernen Ouddorp, Goedereede en Havenhoofd en het bijbehorende buitengebied 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. Ook voor bestaande recreatieve voorzieningen zoals maneges zal eerder sprake zijn van een positieve grondhouding ook al past het niet volledig in de beslisboom. Recreatief nachtverblijf sluit immers goed aan bij de bestaande activiteiten en het ondersteund elkaar. Voorwaarde hierbij is wel dat de verblijfsrecreatie geen op zichzelf staande voorziening wordt en dat het geen nadelige landschappelijke effecten heeft.
- 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. 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 niet mogelijk omdat beide al in groten getale aanwezig zijn en te kampen hebben met verwachte krimp. Uitbreiding van bestaand is enkel bespreekbaar als de noodzaak ervan is aangetoond en er 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

Leeswijzer

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, maar) 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. Voldoende parkeergelegenheid houdt in dat het past binnen de kaders van Paraplubestemmingsplan parkeren en wonen en voldoet aan de CROW normen.

Hotel

Representatief houdt in dat het netjes en aantrekkelijk is vormgegeven, waardoor het een aansprekend toeristisch of zakelijk product wordt. Om vermenging van wonen en recreatie te voorkomen zijn nieuwe hotels binnen de bebouwde kom op de kop van het eiland ongewenst.

- ✓ Toeristisch- recreatieve visie: meer hotels gewenst

Groepsaccommodatie

Grotere groepsaccommodaties dan de aangegeven 12-24 personen zijn 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. Groepsaccommodaties worden bij voorkeur toegepast buiten de bebouwde kom. Bij toepassing binnen de bebouwde kom zijn naast landschappelijke inpassing de algemeen ruimtelijke inpassing en de inbedding in de lokale omgeving ook van belang.

- ✓ Toeristisch- recreatieve visie: meer groepsaccommodaties gewenst

B&B

- ✓ Toeristisch- recreatieve visie: Meer B&B's gewenst
- ✓ Coalitieakkoord: Grote aantallen B&B's in de dorpskernen zijn niet wenselijk, op de kop mag het aantal niet toenemen.
- ✓ Bestemmingsplannen: 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
- ✓ Coalitieakkoord: er dient ruimte te blijven voor recreatief kamperen

Campers

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

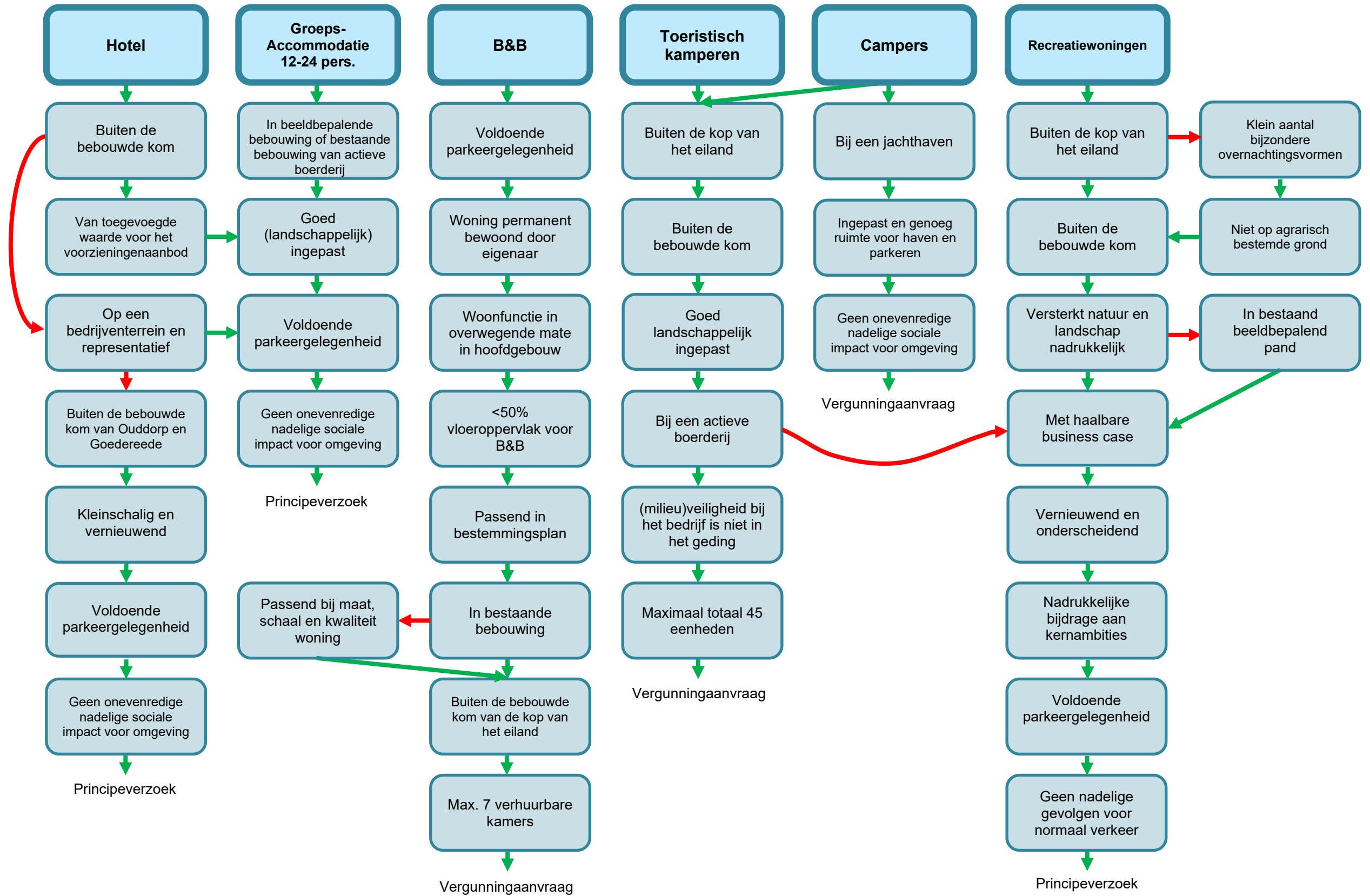
Recreatiewoningen

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

- ✓ Toeristisch- recreatieve visie: nieuwe ontwikkelingen bij versterking landschap.
Coalitieakkoord: grootschalige uitbreiding van recreatie is (met name op de kop) niet het doel maar verbetering van de kwaliteit wel.

Ontwikkelkader verblijfsrecreatie 2022

Beslisboom verblijfsrecreatieve initiatieven



Ontwikkelkader verblijfsrecreatie 2022

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 en Toeristisch-recreatieve 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 gebiedsprofiel 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 beheersperspectief 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 accommodatie.
- 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 uitpanding 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 bij grotere ontwikkelingen onderbouwd worden met een beeldkwaliteitsplan/landschapsplan 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 economische doelstellingen op innovatie, duurzaamheid 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?