



Beleidsnotitie verblijfsrecreatie

Bed and breakfast

Mini-campings

Camperplaatsen

Individuele recreatiewoningen

Voorwoord

Toerisme en recreatie zijn van groot belang voor onze gemeente. Ze versterken de lokale economie, houden het voorzieningenniveau op peil en vergroten de werkgelegenheid. Daarom blijven we ons inzetten om deze sector verder te stimuleren. Dit doen we bijvoorbeeld met het programma Vitale Vakantieparken en de ondersteuning van Gebiedspromotie Zuidwest Drenthe.

Naast de grotere en mooie recreatieparken in De Wolden, hebben we ook veel kleinschalige overnachtingslocaties, zoals minicampings, b&b's, camperplaatsen en recreatiewoningen bij particulieren.

Maar wat is toegestaan en waar mag dat? Met deze beleidsnotitie willen we duidelijkheid bieden voor ons toeristisch aanbod. Een sterk toeristisch product maken we niet alleen voor bezoekers—het moet ook een meerwaarde hebben voor onze eigen inwoners. Recreatie en toerisme bieden namelijk niet alleen economische kansen, ze dragen ook bij aan een prettiger leefomgeving. Daarom willen we duidelijkheid voor nieuwe initiatieven, én ruimte om bestaande initiatieven te versterken. Ons doel is een divers en uniek aanbod van accommodaties. Reuring maakt het platteland aantrekkelijk en interessant, en zorgt ervoor dat we een gemeente blijven met goede lokale voorzieningen en een prettig woonklimaat. Dit is een belangrijke uitdaging voor de recreatieve sector, die kan bijdragen aan een dynamische en levendige gemeenschap.

Mijn dank gaat uit naar alle betrokkenen die hebben bijgedragen aan deze notitie. Een notitie die de kaders stelt waarbinnen gemeente De Wolden haar gastvrije imago kan behouden, en zelfs uitbreiden.

Gerrie Hempen,

Wethouder gemeente De Wolden

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Totstandkoming beleidsnota.....	5
1.3 Definities en afbakening.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Trends en ontwikkelingen in de sector.....	9
2.1 Landelijke relevante ontwikkelingen en trends	9
2.2 Regionale relevante ontwikkelingen en trends.....	10
3. Ambitie en algemene uitgangspunten	12
3.1 Ambitie	12
3.2 Opgaven	12
3.3 Randvoorwaarden voor succes	13
3.4 algemene uitgangspunten.....	14
4. Uitgangspunten per type verblijf.....	16
4.1 Bed en breakfast	16
4.2 Kleinschalige kampeerterreinen	17
4.3 Camperplaatsen	18
4.4 Groepsaccommodaties	19
4.5 Individuele recreatiewoningen	20



1. Inleiding

‘De Wolden is geliefd onder toeristen en recreanten. Jaarlijks vinden veel mensen hun weg naar de gemeente om te genieten van al het moois dat De Wolden te bieden heeft. De mooie landschappen, natuurgebieden en de rijke cultuurhistorie hebben samen aantrekkingskracht op bezoekers. Fietzers en wandelaars halen hun hart op in Boswachterij Ruinen, het Reestdal en het aangrenzende Nationaal Park Dwingelderveld. Men brengt graag een bezoek aan de karakteristieke Drentse dorpen. In en rond deze dorpen zijn diverse horecagelegenheden aanwezig, waaronder hotels en restaurants. De vakantieparken, hotels, campings en bed and breakfasts vormen een aantrekkelijke verblijfplaats voor toeristen uit binnen- en buitenland. Met name de diversiteit kenmerkt het verblijfsaanbod. De Wolden heeft drie Nationale Parken op fietsafstand en in de regio zijn diverse (dag) attracties te bezoeken.’

1.1 Aanleiding

In 2023 is het Economisch Actieplan door het college en de raad vastgesteld. Hierin is onder andere voor recreatie en toerisme opgenomen dat er nieuw beleid wordt opgesteld voor b&b's, campers, mini-campings en bijzondere verblijfsaccommodaties. Dit beleid zal vervolgens vertaald worden in het Omgevingsplan. Aan de hand van trends en ontwikkelingen en de draagkracht van het gebied en haar inwoners wordt er gekeken naar een ontwikkelperspectief in de verblijfsrecreatiesector.

Omdat niet alle ontwikkelingen te voorzien zijn en in beleid zijn vast te leggen zal er ook een hardheidsclausule worden opgenomen. Op die manier ontstaat er flexibiliteit voor de toekomst.

Verblijfsrecreatie speelt een cruciale rol in de economie van De Wolden. Het trekt toeristen aan die bijdragen aan de lokale economie door te verblijven in accommodaties, te eten in restaurants en te winkelen bij lokale bedrijven. Dit zorgt voor werkgelegenheid, ondersteunt lokale ondernemers en draagt bij aan de leefbaarheid.

Met het landelijke programma Vitale Vakantie Parken (VVP) wordt beoogd om het recreatieve aanbod in de gemeente te behouden en indien wenselijk te versterken. Met het programma wordt het aanbod voor nu en in de toekomst gewaarborgd.

1.2 Totstandkoming beleidsnota

Er is gestart met een analyse en het in kaart brengen van de verschillende type accommodaties (bed and breakfasts, kleinschalige en reguliere kampeerterreinen, recreatieparken, hotels en individuele recreatiewoningen).

Ook zijn de trends en ontwikkelingen in de verblijfsrecreatiesector in beeld gebracht. Er is onderscheid gemaakt tussen de landelijke trends en ontwikkelingen en de trends en ontwikkelingen die specifiek in de gemeente De Wolden spelen

Vervolgens zijn er verschillende stakeholders betrokken bij de totstandkoming van deze beleidsnota.

- Er is een kerngroep gevormd vanuit Economische Zaken (toerisme) en Ruimtelijke Ordening. De vakdisciplines zoals Stedenbouw en Landschap zijn geraadpleegd voor specifieke onderdelen van de beleidsnota.
- Er zijn gesprekken gevoerd met de eigenaren/beheerders van de grootschalige kampeerterreinen.
- De eigenaren van bed and breakfasts en kleinschalige kampeerterreinen zijn via een online vragenlijst bevraagd.

- Met vertegenwoordigers uit de recreatie- en horecasector (Recron, Recreatieschap Drenthe, Gebiedspromotie Zuidwest Drenthe en Koninklijke Horeca Nederland) zijn gesprekken gevoerd.

1.3 Definities en afbakening

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn verschillende termen aangepast. Onder de Wet Ruimtelijke Ordening werd gesproken over 'bestemming', onder de Omgevingswet is dit 'functie'. In het beleidsstuk worden de termen van de Omgevingswet gebruikt.

Verblijfsrecreanten zijn bezoekers die De Wolden voor een kortdurend verblijf en daarbij minimaal één nacht in ons gebied verblijven. Dit kunnen toeristische en zakelijke gasten zijn. Op de toeristische markt onderscheiden we toeristische overnachtingen en overnachtingen van vaste gasten (eigenaren van een jaarplaats of tweede woning in ons gebied).

Categorie	Definitie
Bed and breakfast	Een verblijf waar tegen vergoeding logies en ontbijt wordt verstrekt waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf.
Hotel	Een hotel is een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt. Dat is niet noodzakelijk.
Verblijfsrecreatieterrein/park	Onder verblijfsrecreatie terreinen verstaan we zowel kampeerterreinen als huisjesterreinen. Dit zijn terreinen met (volledig of gedeeltelijk) toeristische slaapplekken, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, campers, tenthuisjes of trekkershutten. Evenals terreinen met een aantal zomerhuisjes, stacaravans, (vakantie-) bungalows of (vakantie-) appartementen, die hoofdzakelijk voor verhuur door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar zijn.
Kleinschalig kampeerterrein	Een kleinschalig kampeerterrein (ook wel minicamping genoemd) heeft een beperkt aantal kampeerplaatsen, is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en wordt gerund door de hoofdbewoner als nevenactiviteit gedurende een bepaalde periode van het jaar.
Individuele recreatiewoningen	Individuele recreatiewoningen zijn solitaire bungalows en/of huisjes die niet op een verblijfsrecreatie terrein zijn gelegen.
Particuliere verhuur	Iemand die een ruimte in zijn woning of de volledige woning tijdelijk verhuurd als logiesaccommodatie, bijvoorbeeld via een platform zoals Airbnb of Expedia.
Camperplaatsen	Een camperplaats is een speciaal voor campers ingerichte kampeerplaats, niet op een

	verblijfsrecreatieterrein gelegen. Hier mag de camper worden geparkeerd en is recreatief overnachten toegestaan. Een camper of kampeerauto is een motorvoertuig, dat is ingericht om in te overnachten en te verblijven.
Groepsaccommodatie	Een verblijf met meer dan tien slaapplaatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd als verblijf voor vakantie-doel-einden en andere recreatieve doeleinden.

1.4 Leeswijzer

Het beleidskader is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk twee gaat in op de trends en ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie.
- Vervolgens is de ambitie van de gemeente uitgewerkt in enkele opgaven, randvoorwaarden voor succes en algemene uitgangspunten waar nieuwe initiatieven aan moeten voldoen.
- In hoofdstuk vier zijn de uitgangspunten per verblijfstype (bed and breakfast, kleinschalige kampeerterreinen, camperplaatsen en individuele recreatiewoningen)



2. Trends en ontwikkelingen in de sector

Dit hoofdstuk geeft een beeld van landelijke ontwikkelingen en trends (paragraaf 2.1) en lokale en regionale ontwikkelingen (paragraaf 2.2) in de verblijfsrecreatiesector.

2.1 Landelijke relevante ontwikkelingen en trends

Om de ontwikkelingen van het verblijfsrecreatie aanbod beter te duiden kijken we naar landelijke trends en ontwikkelingen. Hierbij moet opgemerkt worden dat trends in de vrijetijdssector lang niet altijd generiek voor de hele sector gelden. Soms zijn trends tegengesteld of roept een trend tegentrends op. Denk aan de vraag naar luxe vakantieparken met uitgebreide faciliteiten en tegelijkertijd de vraag naar unieke en kleinschalige verblijven. Relevante ontwikkelingen en trends zijn;

- **De Green Deal, klimaatopgave en energietransitie** zijn belangrijke thema's die de komende jaren veel aandacht zullen krijgen. De Green Deal is een plan van de Europese Unie om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn. Dit betekent dat er grote stappen gezet moeten worden in de energietransitie, waarbij fossiele brandstoffen worden vervangen door duurzame energiebronnen zoals windenergie, zonne-energie en waterstof. Deze transitie is van belang om de klimaatdoelen te halen en de opwarming van de aarde te beperken.
- Een ander belangrijk thema is de **stikstofcrisis**. De stikstofcrisis kan nieuwe recreatieprojecten vertragen en bemoeilijkt eventueel uitbreidingen of renovaties van bestaande bedrijven. De stikstofproblematiek heeft geleid tot de **landelijke beëindigingsregeling voor veehouderijlocaties** (LBV). Deze regeling is bedoeld om de stikstofuitstoot te verminderen door veehouders financieel te ondersteunen bij het beëindigen van hun bedrijf. Dit is een ingrijpende maatregel die zowel ecologische als economische gevolgen heeft. Het "ruimte voor ruimte" beleid heeft hierbij een belangrijke rol. Dit beleid houdt in dat voormalige agrarische gronden, die vrijkomen door de beëindiging van veehouderijen, een woonfunctie kunnen krijgen. Hierdoor wordt de stikstofuitstoot verminderd en ontstaat er tegelijkertijd ruimte voor andere maatschappelijke behoeften.'
- Daarnaast is er sprake van **koopkrachtverlies door stijgende prijzen**. De inflatie heeft geleid tot hogere kosten voor levensonderhoud, wat de koopkracht van huishoudens onder druk zet. Dit heeft ook invloed op de mobiliteit, aangezien hoge brandstofprijzen en de stijgende kosten van het openbaar vervoer het voor veel mensen moeilijker maken om zich te verplaatsen.
- **De Omgevingswet**, die in 2024 in werking trad is een belangrijke ontwikkeling op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Deze wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor de fysieke leefomgeving, wat moet leiden tot een meer integrale en efficiënte aanpak van ruimtelijke vraagstukken. Gezondheid is daarbij een belangrijk thema geworden omdat de wet overheden de mogelijkheid biedt om gezondheidsambities vast te leggen en uit te werken. Verblijfsrecreatie draagt wezenlijk bij aan het mentaal welzijn van mensen.
- De toeristen willen tegenwoordig een **authentieke ervaring** waarbij het opdoen van ervaringen belangrijker is dan het bezitten van zaken. Mensen willen bewuster en duurzamer op vakantie, maar ook volledig ontzorgd worden. Naast traditionele vakantieparken en

campings zien we een toename in unieke verblijven zoals boomhutten, glamping (luxueus kamperen) en tiny houses.

- De recreatieve verblijfssector kampt met een **personeelstekort**, vooral in de horeca. Dit tekort is deels veroorzaakt door de uitstroom van personeel tijdens de coronapandemie, die niet is teruggekeerd. De sector probeert dit op te lossen door de aantrekkelijkheid van banen te vergroten, bijvoorbeeld door betere arbeidsvoorwaarden en meer aandacht voor persoonlijke ontwikkeling en werk-privébalans.
- **Digitalisering** speelt ook een cruciale rol in de huidige ontwikkelingen. Naast de operationele voordelen van digitalisering, is digitale marketing steeds belangrijker geworden. Bedrijven maken steeds meer gebruik van sociale media, online reviews en zoekmachineoptimalisatie om hun zichtbaarheid te vergroten en directer in contact te komen met potentiële gasten.
- Steeds meer overnachtingen vinden plaats in een **particuliere accommodatie** die wordt verhuurd via online platforms zoals Airbnb, Booking en bedandbreakfast.
- Als gevolg van de bevolkingsgroei en verstedelijking, (verwachte) groei van toerisme en toenemende behoefte aan onthaasten kunnen we een toenemende druk verwachten in natuurgebieden. **De natuurbeleving neemt toe in belangstelling.** Dit kan kansen bieden voor relatief rustige gebieden.
- Tot slot zijn er na de coronaperiode veranderingen zichtbaar in het recreatiegedrag. Het bezoek aan natuur, recreatiegebieden, water en strand is sterk toegenomen. **Mensen recreëren vaker buiten en dichterbij huis.** Goede recreatievoorzieningen zijn dan ook belangrijker dan ooit.

2.2 Regionale relevante ontwikkelingen en trends

- In de recreatieve verblijfssector zijn de afgelopen jaren nieuwe trends ontwikkeld, die ook zijn meegenomen in het Economisch Actieplan. Recreatieverblijven kunnen bijvoorbeeld hun **duurzame ondernemerschap** aantonen door een keurmerk zoals Greenkey te behalen. In de gemeente De Wolden hebben nog niet veel verblijfsrecreatiebedrijven een duurzaamheidskeurmerk. Dit betekent echter niet dat de bedrijven in De Wolden geen maatregelen nemen om duurzaamheid te bevorderen. Uit gesprekken met de sector blijkt namelijk dat duurzaamheid steeds belangrijker wordt. De gemeente biedt beperkte informatie over verduurzaming en subsidies aan, maar ondersteunt wel maatschappelijke initiatieven.
- Een andere trend in de recreatieve sector is de transformatie van vakantieparken naar woonfuncties. Dit is een project van het programma **Vitale Vakantieparken (VVP)** van de provincie Drenthe. Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Hoewel deze parken er netjes uitzien, trekken ze geen vakantiegangers meer aan. Het programma Vitale Vakantieparken maakt het mogelijk dat de parken vitaliseren en daardoor aantrekkelijker worden of de recreatieve functie beëindigen en transformeren naar een woonpark.



3. Ambitie en algemene uitgangspunten

In dit hoofdstuk is de ambitie van gemeente De Wolden uitgewerkt in enkele opgaven (paragraaf 3.2), randvoorwaarden voor succes (paragraaf 3.3), algemene uitgangspunten waar nieuwe initiatieven aan moeten voldoen (paragraaf 3.4).

3.1 Ambitie

In 2022 hebben we in de omgevingsvisie de volgende ambitie geformuleerd:

‘De doelstelling is om de komende decennia toerisme en recreatie verder te stimuleren. Hiermee versterken wij de lokale economie, houden wij het voorzieningenniveau op peil en vergroten wij de werkgelegenheid in de gemeente. Hierbij zetten we in op een sterkere profilering van De Wolden als het recreatieve hart van de regio, waar je landschap en cultuurhistorie optimaal kunt beleven.’

De Wolden is een aantrekkelijke gemeente voor haar inwoners en de gasten die in onze gemeente verblijven. De gemeente De Wolden wil onderscheidend blijven in het aanbod voor verblijfsrecreatie. Het biedt unieke kansen om de toeristische sector te versterken en bezoekers te laten genieten van het karakteristieke landschap en de cultuurhistorie. Een sterke recreatieve sector draagt bij aan de economie en de leefbaarheid in onze gemeente.

We willen meebewegen met de ontwikkelingen in de toeristische sector. Dat betekent dat we ondernemers ruimte willen geven om hun bedrijf te versterken en te vernieuwen. Tegelijkertijd is er oog voor de balans tussen groei, behoud van onze omgeving en de leefbaarheid in gemeente De Wolden. Daarom streven we naar een aanbod dat aansluit bij de specifieke kenmerken van onze regio. In alle gevallen geldt dat initiatieven en uitbreidingen worden getoetst op hun ruimtelijke inpasbaarheid: voor het landschap, stedenbouwkundige kwaliteit en infrastructuur. Dit beleidskader maakt onderdeel uit van de brede ruimtelijke toets.

Met het beleidskader voor verblijfsaccommodaties wil de gemeente De Wolden de basis leggen voor een duurzaam, divers en toekomstbestendig aanbod. Samen met onze ondernemers en inwoners werken we aan een aantrekkelijke, gastvrije en verantwoorde bestemming. Ze voldoet aan de verwachtingen van moderne reizigers en komt de kwaliteit van leven voor onze inwoners ten goede.

‘In 2040 is De Wolden het recreatieve hart van de regio; voor toeristen uit heel Nederland en daarbuiten en recreanten uit Zwolle, Meppel en Hogeveen. De beleving van landschap en cultuurhistorie is de basis van toerisme en recreatie. Door middel van diverse en toegankelijke routenetwerken voor verschillende doelgroepen leren bezoekers het verhaal van De Wolden kennen.’

3.2 Opgaven

Kwalitatief hoogwaardig, toekomstbestendig en onderscheidend aanbod.

We zetten in op ontwikkelingen die de kernkwaliteiten van gemeente De Wolden versterken. Het huidige aanbod willen we versterken en waar mogelijk verbreden. Nieuwe initiatieven moeten bijdragen aan de hoogwaardige kwaliteit, toekomstbestendigheid en een onderscheidend karakter hebben.

Nieuwe functies voor leegstaande panden en vrijkomende agrarische bebouwing.

We zien kansen om leegstaande panden in de dorpskernen en vrijkomende agrarische gebouwen, zowel in de historische linten als langs de ruilverkavelingswegen, nieuw leven in te blazen met een (verblijfs)recreatieve functie. Hiermee voorkomen we verpaupering en creëren we meer levendigheid en dynamiek.

Verblijfstoerisme in evenwicht.

Momenteel is er nog ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie. Een quoteringsmoment is op dit moment nog niet aan de orde. Echter, het is van belang dat de impact van het toerisme op de leefomgeving niet groter wordt en de in het gebied aanwezige landschappelijke waarden niet worden aangetast.

3.3 Randvoorwaarden voor succes

Initiatiefnemer staat centraal

De initiatiefnemer staat centraal. Dit betekent dat initiatieven goed onderbouwd zijn, in overleg met de omgeving tot stand komen, voldoen aan de uitgangspunten en kaders uit deze notitie (en andere relevante beleidsstukken), en de gewenste kwaliteiten toevoegen. De gemeente hanteert een ‘ja, mits’ houding en sluit daarmee aan bij de denkwijze van de Omgevingswet.

Rol van de gemeente

We nemen niet de rol van de ondernemer over, maar we kunnen hen wel zo goed mogelijk faciliteren en stimuleren. Initiatiefnemers hebben behoefte aan een duidelijk standpunt van de gemeente en transparantie. Ondernemers innoveren en investeren, en vinden zelf de locatie waar zij kansen zien voor verblijfsrecreatie. Wij ondersteunen door duidelijkheid te verschaffen over wat wel en niet gewenst is. Ook geven wij in een vroeg stadium aan als er beperkende factoren zijn bij een ontwikkellocatie zoals spuitzonering¹. Daarnaast bieden we kennis aan en maken we gezamenlijke versterking en promotie van het gebied mogelijk.

Integraal werken

Recreatie en toerisme staat niet op zichzelf, maar raakt andere domeinen, zoals de detailhandel, cultuur, natuur, wonen en mobiliteit. Verblijfsrecreatieve bedrijven krijgen ook steeds vaker te maken met mensen die tijdelijk huisvesting zoeken die ze elders lastig kunnen krijgen. De druk op de woningmarkt leidt tot vraag naar (permanente) huisvesting op vakantieparken. Dit gaat ten koste van de toeristische beddenscapaciteit. In lijn met het provinciale beleid vinden wij het belangrijk dat verblijfsrecreatieve bedrijven gebruikt worden waarvoor ze bedoeld zijn: recreëren. Om de uitdagingen aan te pakken en kansen te benutten, is integraal werken – het betrekken van verschillende beleidsterreinen – essentieel. Dit sluit aan bij de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet.

Waarborging

De uitgangspunten in deze beleidsnota worden geborgd in het gemeentelijke beleid. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 worden de kaders en regels in het Omgevingsplan vastgelegd. De huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch onderdeel geworden van het gemeentelijk Omgevingsplan. Deze regels blijven in werking totdat er een nieuw gemeentelijk Omgevingsplan is opgesteld, waarin ook de kaders en regels uit deze nota worden opgenomen. Omdat het opstellen van het gemeentelijk Omgevingsplan in fases gebeurt, toetsen we de komende jaren nieuwe en/of uitbreidingsinitiatieven zowel aan de uitgangspunten in deze beleidsnota als aan de huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

¹ Dit is de ruimte rondom een gebied waar gewassen bespoten worden of bespoten kunnen worden, en dient om de blootstelling van omwonenden aan gewasbeschermingsmiddelen te beperken.

Gastheerschap

Ondernemers fungeren als visitekaartje en zorgen voor een positieve eerste indruk, wat meer toeristen aantrekt en de lokale economie stimuleert. Tevreden bezoekers blijven langer, komen vaker terug en verspreiden positieve reviews over het verblijf, wat de reputatie van de gemeente versterkt. Dit leidt tot meer bestedingen en werkgelegenheid wat de leefbaarheid en levendigheid van de gemeente bevordert.

3.4 algemene uitgangspunten

Permanente bewoning niet toestaan

Permanente bewoning van recreatieobjecten is, met uitzondering van de parken die binnen het VVP-project worden getransformeerd naar wonen, niet toegestaan in gemeente De Wolden. Door de krapte op de woningmarkt, zoals spoedzoekers, huisvesting van mensen met sociale problematiek en arbeidsmigranten, neemt de druk op de sector echter toe. Ondernemers ontvangen steeds vaker verzoeken voor (semi-)permanente huisvesting.

Ontwikkelen op passende schaal

De Wolden staat open voor nieuwe initiatieven en uitbreiding van bestaande bedrijven, maar wel op passende schaal. Toerisme en recreatie mogen niet leiden tot een te hoge druk op de leefomgeving. Niet alle plaatsen en gebieden kunnen dezelfde recreatieve druk dragen. Een nieuw initiatief of een uitbreiding moet daarom passen bij de aard en schaal van de omgeving. In de meeste gevallen is het ontwikkelen van verblijfsrecreatie 'maatwerk'. Het is daarbij aan de initiatiefnemer om aan te tonen hoe een plan past bij de omgeving, daarbij hoort ook de dialoog met de omgeving (participatie).

Participatie initiatiefnemer

Een initiatiefnemer moet in gesprek gaan met de omgeving over zijn of haar plan. Dit omvat omwonenden en anderen die mogelijk gevolgen ondervinden van het initiatief. Door de omgeving tijdig en zorgvuldig te betrekken, worden alle belangen, meningen, kennis en suggesties meegenomen. Het bespreken van bezwaren en goede ideeën maakt het initiatief beter en passender. Een goed participatietraject zorgt voor een soepel verloop van plan tot realisatie. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor dit participatietraject. De gemeente beoordeelt de kwaliteit van het participatietraject bij het evalueren van plannen. Participatie is een belangrijke pijler van de Omgevingswet.

Landschappelijke inpassing

Gemeente De Wolden heeft een gebied met grote landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten. Die moeten gekoesterd worden. Goede landschappelijke inpassing van nieuwe initiatieven is dan ook van groot belang. Landschappelijke inpassing conform het Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK) is een voorwaarde. Daarnaast kan een initiatiefnemer maatschappelijke meerwaarde creëren door een verblijfsrecreatieterrein open te stellen, bijvoorbeeld door de aanleg van openbare wandel- of fietspaden. We streven ernaar dat bestaande en nieuwe initiatieven de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten niet alleen waarborgen maar ook versterken.

Duurzaam en circulair

Nieuwe initiatieven worden op een duurzame en circulaire wijze ontwikkeld. Ook tijdens de exploitatiefase is er aandacht voor duurzaamheid, met oog voor de menselijke maat (personeel, regionale inwoners en gasten), minimale belasting van de natuur en een gezonde focus op winstgevendheid.



4. Uitgangspunten per type verblijf

In dit hoofdstuk worden per verblijfsvorm de uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen weergegeven. Het nieuwe beleid richt zich op kwaliteit, waar nodig gebiedsgericht, en waarborgt het onderscheid tussen de verschillende verblijfsrecreatieve sectoren. Minder passende ontwikkelingen kunnen worden bijgestuurd of afgewezen. Bij het opstellen van de uitgangspunten is gekeken naar hoe andere gemeenten in Drenthe omgaan met specifieke categorieën, om een gelijk speelveld te creëren.

4.1 Bed en breakfast

Huidige situatie

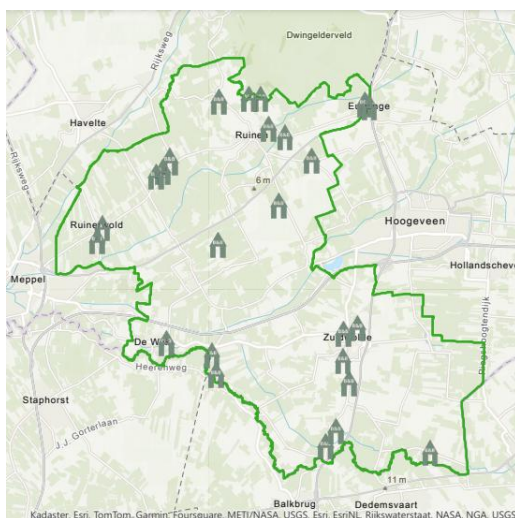
Bed en breakfast wordt in de beheersverordening genoemd als logiesverstrekking. Bij een omgevingsvergunning mogen bouwwerken gebruikt worden als b&b. De logiesverstrekking moet binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden. In een bijgebouw mogen alleen slaapplekken met sanitaire voorziening gerealiseerd worden. In het hoofdgebouw mag een ontbijtruimte en eventuele woonkamer aanwezig zijn. Als het bijgebouw gebruikt wordt voor logiesverstrekking, is dit bijgebouw in de directe nabijheid van het hoofdgebouw, en heeft het bijgebouw een duidelijke relatie met het hoofdgebouw. De uiterlijke kenmerken van dit bijgebouw moeten behouden worden. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd.

Er mogen maximaal drie slaapkamers gerealiseerd worden. In de kamers mogen geen keukenblokken gerealiseerd worden. Het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden, er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging. De locatie moet goed bereikbaar zijn, met voldoende capaciteit. Tot slot mag de vestiging geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

Toekomstige situatie

In het huidige beleid wordt geen aantal personen genoemd hetgeen dat tot onwenselijke situaties kan leiden. Daarom wordt nu opgenomen dat er maximaal 2 personen per eenheid mogen verblijven. Een kinderbedje of babybedje kan als derde slaapplek worden toegestaan. Het maximum van 3 eenheden wordt gehandhaafd. Dit voorkomt dat bed and breakfasts als groepsaccommodaties worden gebruikt, waardoor de druk op de leefomgeving te groot wordt.

Verdere aanpassingen aan de uitgangspunten wordt niet wenselijk geacht. De uitgangspunten met betrekking tot het niet toestaan van keukenblokken worden gehandhaafd. Dit om het recreatieve product b&b zuiver te houden en daarmee ook diversiteit in het recreatieve verblijfsaanbod te behouden. Ook wordt daarmee het bestaansrecht van andere recreatieve verblijfsvormen en horecagelegenheden gewaarborgd.



FIGUUR 1 INDICATIE AANBOD BED AND BREAKFASTS

Daarnaast is het wenselijk te voorkomen dat de bed and breakfasts gebruikt worden voor permanente bewoning. Een voorziening voor b&b gasten om zelf koffie en thee te maken is wel toegestaan.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moet rekening gehouden worden met spuitzonering. Dit geldt ook voor de realisatie van nieuwe bed and breakfast locaties.

4.2 Kleinschalige kampeerterreinen

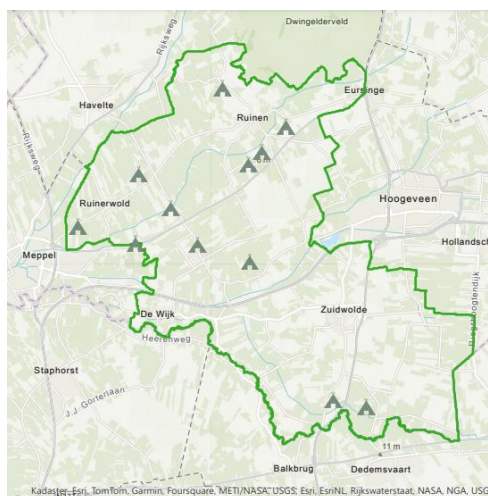
Huidige situatie

De beheersverordening staat het gebruik van gronden voor kleinschalige kampeerterreinen (minicampings) in beginsel niet toe. Echter, met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag hiervan afwijken, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Van 15 maart tot en met 31 oktober is kamperen toegestaan, mits het kampeerterrein binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak is gesitueerd en minimaal 50 meter van de perceelgrens van buiten het bedrijf gelegen woningen of bedrijfsgebouwen ligt. Het maximale aantal kampeerplaatsen is 25 en het terrein moet minimaal 500 meter van een ander kampeerterrein liggen. Het kampeerterrein moet landschappelijk worden ingepast volgens Bijlage 6 van het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK). Kamperen is niet toegestaan op essen, in beschermde dorpsgezichten, cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen, open gebieden rondom die kernen, en binnen 50 meter van natuurgebieden. Kampeerterreinen mogen niet op gronden met de functie Bos en Natuur worden gesitueerd.

Semipermanente kampeermiddelen of -accommodaties zijn toegestaan, met maximaal één bij minicampings tot 10 kampeerplaatsen en maximaal twee bij minicampings van 10-25 kampeerplaatsen. Deze moeten worden verwijderd van 1 november tot 15 maart. Daarnaast mogen bij woningen en (agrarische) bedrijven gebouwtjes voor sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte per kampeerterrein niet meer dan 50 m² bedraagt en de goothoogte van een gebouw maximaal 3 meter is. Voor bestaande kampeerterreinen is een vergunning vereist.

Kamperen buiten de nabijheid van woningen en bedrijven kan tijdelijk worden toegestaan voor bijzondere vormen zoals groepen met sociale, educatieve of wetenschappelijke doelen en natuurkamperen. Dit mag geen onevenredige afbreuk doen aan de woon- of bedrijfssituatie op nabijgelegen erven. Deze tijdelijke kampeerterreinen moeten minimaal 50 meter van woningen of bedrijven liggen en minimaal 500 meter van andere kampeerterreinen.



FIGUUR 2 INDICATIE AANBOD KLEINSCHALIGE KAMPEERTERREINEN

Met opmerkingen [JN1]: Kaartje toelichten met tekst

Toekomstige situatie

Om het product kleinschalig kamperen te behouden en de kwaliteit van de omgeving te beschermen is het wenselijk om de onderlinge afstand tussen kleinschalige kampeerterreinen te vergroten. Hiermee kan de verkeersdruk en het aantal voertuigen dat zich binnen een bepaald gebied beweegt enigszins worden beperkt. Daarnaast wordt door het vergroten van de onderlinge afstand de druk op het landschap verminderd.

Het instellen van een grotere onderlinge afstand draagt bij aan een evenwichtige, onderscheidende en duurzame toeristische ontwikkeling. Gelet op het vorenstaande wordt de onderlinge afstand vergroot naar 1000 m.

De periode van 15 maart tot 31 oktober, waarin het kampeerterrein open mag zijn voor toeristen blijft gelijk. Jaarrond openstelling blijft alleen mogelijk op reguliere kampeerterreinen.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moet rekening gehouden worden met spuitzonering. Dit geldt ook bij de toevoeging van nieuwe kleinschalige kampeerterreinen.

4.3 Camperplaatsen

Huidige situatie

Momenteel zijn er geen regels over specifieke camperplaatsen opgenomen in het omgevingsplan. Camperaars kunnen terecht op de bestaande kampeerterreinen. Op de reguliere campings het hele jaarrond (als dit door de eigenaar wordt aangeboden) en op de kleinschalige terreinen alleen in de afgebakende periode. Uit de gehouden enquête blijkt dat de camperaar die De Wolden bezoekt gebruik maakt van de bestaande terreinen. Zo ligt het percentage van camperaars dat gebruikt maakt van de kleinschalige en reguliere kampeerterreinen tussen de 20 en 40%.

Toekomstige situatie

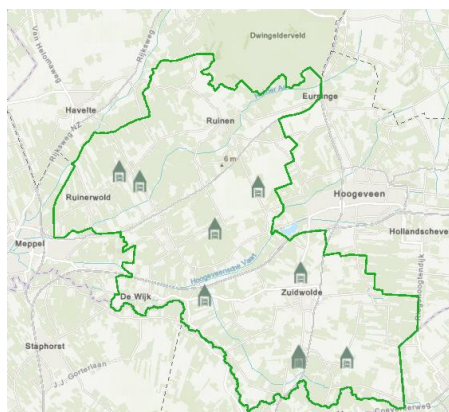
Het aanbod voor camperplaatsen wordt overgelaten aan de reguliere campings en de kleinschalige kampeerterreinen. Recreatieondernemers bepalen zelf of ze inspelen op gewijzigde behoeften; het creëren van luxe camper/kampeerplekken of juist alleen een plek met basisvoorzieningen. Wanneer een ondernemer specifieke plaatsen wil inrichten voor camperplaatsen dan is alleen semiverharding toegestaan. Het kampeerterrein moet goed bereikbaar zijn, ook voor grotere campers. Daarnaast is de landschappelijke inpassing een belangrijk aandachtspunt.

Het vorenstaande betekent dat De Wolden geen camperplaatsen mogelijk maakt anders dan op reguliere en kleinschalige kampeerterreinen. Mocht zich een specifieke ontwikkeling voordoen of een vernieuwend concept worden voorgelegd dan zou kunnen worden afgeweken van het algemene uitgangspunt. Dit is sterk afhankelijk van de situatie en de ligging. Het gaat hierbij altijd om maatwerk.

4.4 Groepsaccommodaties

Huidige situatie

De Wolden beschikt over 11 groepsaccommodaties. Deze hebben in de beheersverordening Buitengebied een recreatiefunctie; recreatie 4 dan wel binnen de aanduiding groepsaccommodatie. In ondergeschiktheid zijn horeca-activiteiten toegestaan. Groepsaccommodaties treffen we aan bij kampeerterreinen maar er zijn ook een aantal op zichzelf staande accommodaties. De vraag naar groepsaccommodaties vertoont een lichte afname. Recente ontwikkelingen laten zien dat er minder vraag is naar verblijfsruimte op groepsaccommodaties. Reden waarom bestaande accommodaties zich beschikbaar hebben gesteld voor de opvang van vluchtelingen.



FIGUUR 3 INDICATIE AANBOD GROEPSACCOMMODATIES

Toekomstige situatie

Omdat de vraag naar (vooral traditionele) groepsaccommodaties de komende jaren licht zal afnemen is er naar verwachting weinig ruimte nodig voor het faciliteren van nieuwe groepsaccommodaties. Wel zullen er kansen zijn voor accommodaties die in afwijking van het traditionele imago een concept weten te ontwikkelen en daarbij inspelen op de behoeften van de consument. Hierbij kan gedacht worden aan meer generatie-familievakanties, luxe, privacy en wellness. Invulling kan gevonden worden in vrijkomende (agrarische) bebouwing waarbij de schaalgrootte afhangt van de situatie. Een initiatief zal in ieder geval moeten passen in de omgeving hetgeen betekent dat voor elke situatie maatwerk van toepassing is. Daarnaast zal landschappelijke inpassing conform het Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK) een voorwaarde zijn.

De groepsaccommodaties moeten minimaal 50 meter van woningen of bedrijven liggen van derden. De vestiging van de groepsaccommodatie mag geen beperkingen opleveren voor het functioneren van andere functionerende (agrarische) bedrijven.

4.5 Individuele recreatiewoningen

Huidige situatie

Naast de reguliere kampeerterreinen met recreatieverblijven of parken met recreatieverblijven zijn er in De Wolden ook een aantal vakantieverblijven die zich op particuliere terreinen bevinden. Dit zijn geen bed- en breakfastaccommodaties maar volledig ingerichte vakantiewoningen. Een aantal hiervan hebben een aanduiding in de beheersverordening Buitengebied. Daarnaast bevinden zich een aantal accommodaties in de gemeente die niet als zodanig zijn bestemd.

Toekomstige situatie

Vakantieverblijven op particuliere terreinen hebben recreatief gezien op de lange termijn geen meerwaarde. Ervaring leert dat het risico aanwezig is dat deze accommodaties leiden tot permanente bewoning waardoor er knelpunten kunnen ontstaan (omgeving, milieu, planologisch).

Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied is strijdig met de uitgangspunten van zowel provincie als gemeente. Versnippering van het recreatieaanbod wordt daarnaast ook onwenselijk geacht. Bed- en breakfastaccommodaties blijven wel tot de mogelijkheden behoren.

In afwijking van het bovenstaande heeft de gemeente een open houding voor incidentele onderscheidende, unieke ontwikkelingen/concepten in gebieden waar recreatief gezien nog ruimte bestaat.

