



Ontwikkelkader logiesaccommodaties gemeente Súdwest-Fryslân

's Hertogenbosch | maart 2022

 Gemeente
Súdwest-Fryslân


LEISURE
STRATEGY

Samenvatting

Hoge ontwikkeldynamiek

De ontwikkeldynamiek van logiesaccommodaties in de gemeente Súdwest-Fryslân (SWF) ligt hoog. Zo zijn er 40 harde en zachte logiesplannen die om bestemmingsplanverandering vragen. Voor de gemeente is het lastig om te beslissen over de wenselijkheid van deze initiatieven omdat een ontwikkelkader ontbreekt. Tegelijk benadrukken diverse onderzoeken over de logiesaccommodaties het belang van een toekomstbestendige logiessector voor de gehele toeristische sector.

Daarom dit ontwikkelkader

Daarom is besloten om een ontwikkelkader logiesaccommodaties van de gemeente SWF op te stellen. Dit ontwikkelkader zet in op drie doelen:

1. Het uitdagen van de markt om met ambitieuze en innovatieve plannen te komen;
2. Goede plannen van initiatiefnemers nóg beter maken;
3. Het op eenduidige wijze toetsen van de plannen aan de hand van overeengekomen kwaliteitscriteria en processtappen.

Binnen het gemeentelijke beleidshuis past het ontwikkelkader in het Omgevingsprogramma Omgevingskwaliteit. Het ontwikkelkader is stapsgewijs opgesteld. Eerst zijn de logiesdoelen voor SWF bepaald.

Vervolgens zijn ontwikkelprincipes opgesteld. Tot slot zijn de ontwikkelprincipes vertaald in een set componenten en criteria. Deze zijn nuttig voor de gemeente en ze zijn een handig hulpmiddel voor ondernemers bij hun planvorming.

Logiesdoelen van SWF

Het doel dat de gemeente SWF met logiesaccommodaties nastreeft is om handvatten te bieden voor de sector en samenleving zodat logiesaccommodaties toekomstbestendig worden én bijdragen aan de brede welvaart van SWF. Dit doet de gemeente door ruimte te bieden om het oude door en her te ontwikkelen en de kansen van de nieuwe tijd te verzilveren. Zo komen het vijf-sterrenlandschap, de schitterende logiesaccommodaties en recreatieve voorzieningen voor bewoners en bezoekers met elkaar in balans.

Dit doel is concreet en meetbaar gemaakt voor de gemeente SWF: in 2028 zijn er 55% meer vitale bedrijven en 45% minder niet-vitale bedrijven. Dit wordt bereikt door bij te dragen aan het toekomstbestendig maken van 54 reguliere logiesbedrijven, het ontwikkelen van 2 nieuwe vitale logiesbedrijven, het transformeren van 5 niet-vitale logiesbedrijven en een gemiddelde jaarlijkse groei van

2% van het karaktervolle kleinschalige logiesaanbod. Om dit te bereiken zijn vier ontwikkelprincipes opgesteld.

Vier logies-ontwikkelprincipes

De vier logies-ontwikkelprincipes geven richting aan ondernemersplannen en ze gelden voor zowel regulier als kleinschalig logiesaanbod. De ontwikkelprincipes zijn als volgt geformuleerd:

1. Ruimte voor (her)ontwikkeling die de diversiteit van de logiesbedrijven vergroot: wees excellent in je segment;
2. Logiesaanbod past in de omgeving, voegt zich naar de aard van het landschap en voegt landschappelijke kwaliteit toe;
3. Logiesbedrijven renderen langjarig financieel-economisch op basis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie door passievolle ondernemers;
4. Logiesbedrijven dragen bij aan de maatschappelijke opgaven van de samenleving.

Deze ontwikkelprincipes dagen de markt uit om met ijzersterke plannen te komen. (Mede) aan de hand van deze ontwikkelprincipes wordt de wenselijkheid van het plan bepaald.

Concreet ontwikkelkader

Tenslotte zijn de ontwikkelprincipes vertaald naar componenten en toetsbare criteria in het ontwikkelkader. Dit ontwikkelkader wordt als sluitstuk gebruikt bij de omgevingstafels om de wenselijkheid en

haalbaarheid van het plan te toetsen. Als een plan voldoet aan alle criteria in het ontwikkelkader kan er medewerking worden verleend.

Breed kijken met kennis van zaken

Het ontwikkelkader is een middel dat de potentie heeft om écht bij te dragen aan de brede welvaart in de gemeente SWF. Belangrijk is dan wel dat de focus in de gemeente niet alleen ligt op de logiesaccommodaties, maar dat er aandacht wordt besteed aan het gehele samengesteld toeristisch-recreatieve product. Want dan kan de toeristische sector zich werkelijk toekomstbestendig doorontwikkelen.

Ook moet het ontwikkelkader dynamisch blijven en de toepassing flexibel zodat veranderingen in de samenleving en leereffecten kunnen worden ingepast. Ambtenaren die met het kader werken moeten hierin worden getraind omdat het veel kennis (o.a. van recreatieve projectontwikkeling), ervaring, de nodige creativiteit en de juiste mindset vereist ("*hoe dan wel-mindset*").

Geheel in lijn met de Omgevingswet betekent het werken met dit ontwikkelkader voor veel ambtenaren, bestuurders en raadsleden dat ze moeten leren loslaten en vertrouwen op de wijze waarop de markt de ontwikkelprincipes invult binnen het gestelde kader. Zo worden de kansen van de komende tijd verzilverd.

Inhoud

Samenvatting	2	Hoofdstuk 7. Bijlagen	37
Hoofdstuk 1. Inleiding	6	7.1 Bijlage A: Actieplan vitale logiesaccommodaties Fryslân	38
1.1 Aanleiding	7	7.2 Bijlage B: Literatuuropgave	41
1.2 Doelstelling van ontwikkelkader	13	7.3 Bijlage C: Provinciaal beleid	42
1.3 Proces opstellen ontwikkelkader op hoofdlijnen	14	7.4 Bijlage D: Gemeentelijk beleid	46
Hoofdstuk 2. Opstellen logiesdoelen	15	7.5 Bijlage E: Inhoudelijke uitgangspunten vanuit het beleid	49
2.1 Logiesdoelstellingen SWF 2028	16	7.6 Bijlage F: Intern projectproces in gesprekspartners	51
Hoofdstuk 3. Ontwikkel-principes	17	7.7 Bijlage G: Input stakeholders logiesdoelstellingen SWF	53
3.1 Ontwikkelprincipes SWF	18	7.8 Bijlage H: Leidende principes voor een gebalanceerd toeristisch ecosysteem	56
Hoofdstuk 4. Ontwikkelkader	28	7.9 Bijlage I: Vertaling kwantitatieve logiesdoelen Fryslân naar kwantitatieve logiesdoelen SWF	57
4.1 Van ontwikkelprincipes naar ontwikkelkader	29	7.10 Bijlage J: Indicatieve verschuiving logiesbedrijven over de vitaliteitssegmenten	59
Hoofdstuk 5. Proceshandleiding	30	7.11 Bijlage K: Huidige wetgeving omtrent B&B's	62
5.1 Hoofdstappen werkwijze	31	7.12 Bijlage L: Ontwerpprincipes voegen naar het landschap	63
Hoofdstuk 6. Nawoord	34	7.13 Bijlage M: Participatieladder	64
6.1 Vervolgstappen naar een sterk toeristisch-recreatief ecosysteem	35	7.14 Bijlage N: Begrippenkader	66

Set dyn tosken yn in nije tiid

Ik wol witte wat dyn dream is
Wa'st allegear noch mear bist
Ast al it âlde stean litst
Om te fleanen

Seis oere thús (2018)
Nynke Laverman



01

Inleiding



1.1 Aanleiding

Waarom een ontwikkelkader voor logiesaccommodaties?

De gemeente Súdwest-Fryslân (SWF) is een gemeente met grote aantrekkingskracht op bewoners én bezoekers. Mede daardoor is de ontwikkeldynamiek in de logiessector in SWF heel hoog. Er zijn meer dan 40 harde en zachte plannen van marktpartijen waarbij de gemeente gevraagd wordt af te wijken van bestaande bestemmingsplannen (bij inwerkingtreding van de Omgevingswet 'wijziging omgevingsplan' genoemd). Het gaat om grote en kleine initiatieven die nieuwe logiesbedrijven toevoegen en initiatieven gericht op uitbreiding en vernieuwing van bestaande logiesbedrijven.

Daarom vraagt de markt van de overheid om duidelijkheid en snelheid bij de afweging om al dan niet mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging. Voor de gemeente is het nu lastig om de afweging te maken en te besluiten over deze aanvragen omdat een kader waaraan ontwikkelingen moeten voldoen ontbreekt. Dit leidt vaak tot onzekerheid voor initiatiefnemers en voor de toetsende gemeente. Een ontwikkelkader schept meer duidelijkheid aan initiatiefnemers, stuurt op versterking van het landschap en laat bestaande logiesbedrijven doorontwikkelen en vitaliseren.

Vanuit de maatschappelijke rol van de gemeente SWF sluit het werken met een ontwikkelkader en het sturen op de nieuwe ontwikkelingen tevens naadloos aan bij een aantal global goals (SDG's). Zo draagt het kader idealiter bij aan de doelen: waardig werk, economische groei, klimaatactie en goede gezondheid en welzijn. Het ontwikkelkader is een beleidsuitwerking van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Het belang van een ontwikkelkader voor de gehele toeristische sector

Naast het belang van een ontwikkelkader voor individuele logiesbedrijven en gemeente, blijkt uit de uitkomsten van onderzoeken in de toeristische sector ook dat er urgentie is om te werken aan een toekomstbestendige logiessector. De logiessector is namelijk onderdeel van het samengesteld toeristisch-recreatieve product van de bestemming Súdwest-Fryslân. Dit samengestelde product bestaat uit drie elementen: *omgeving, accommodaties en organisatie* (zie Afbeelding 1.1. op de volgende pagina).

- *Omgeving*: het landschap, de dorpen en steden, cultureel erfgoed, de natuur en de gebiedsidentiteit;
- *Accommodaties*: de logiesaccommodaties en trekkende voorzieningen (dagrecreatie). In SWF gaat dit in ieder geval om ruim 140 reguliere logiesaccommodaties en circa 240 kleinschalige logiesaccommodaties;
- *Organisatie*: het samenspel van dagtoeristische aanbieders en andere dienstverlening en services die de gastvrijheid bevorderen. Denk aan routes, (recreatieve) infrastructuur, VVV Waterland van Friesland, cultuur en evenementen.

Deze drie elementen grijpen op elkaar in en werken samen. Dit is vergelijkbaar met een ecosysteem. De kwaliteit en toegevoegde waarde van het samengestelde product t.o.v. de prijzen in de bestemming bepalen in hoeverre gasten naar een gebied komen. Hoe een gast zijn of haar verblijf ervaart hangt immers af van meerdere elementen zoals bijvoorbeeld de kwaliteit van de logiesaccommodatie, de toeristische infrastructuur, het landschap en de gastvrije bejegening van dienstverleners.

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

Afbeelding 1.1. Het toerisme als samengesteld toeristisch product.



**WATER
LAND**
VAN FRIESLAND

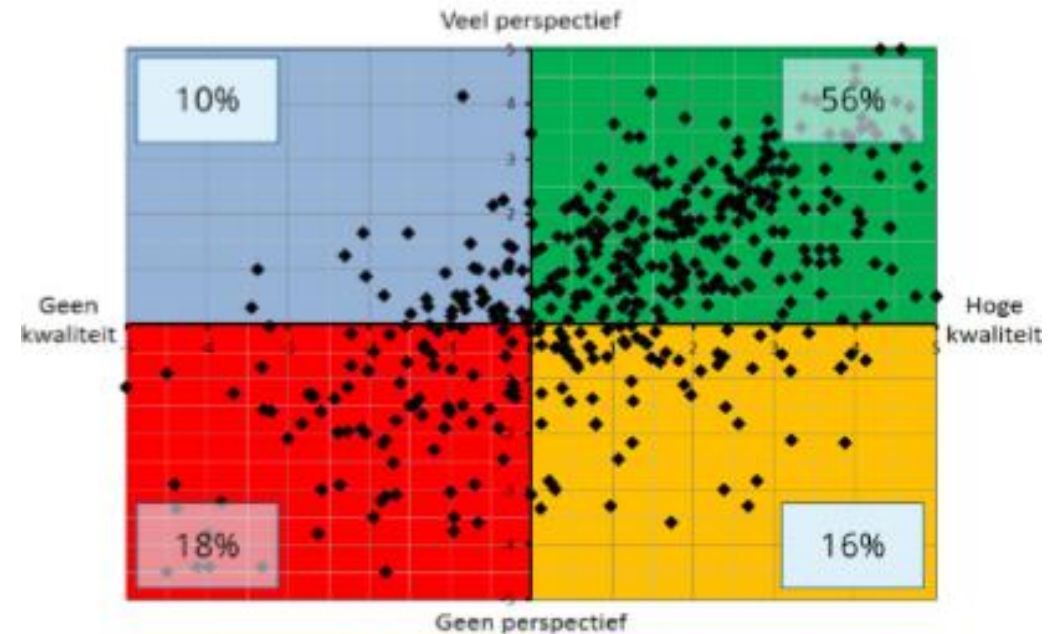
De onderzoeken waaruit de urgentie blijkt om de logiesector in SWF toekomstbestendiger te maken door onder andere planvorming te verbeteren zijn het **vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân** en het **actieplan vitale logiesaccommodaties Fryslân**. Binnen het actieplan zijn diverse instrumenten beschikbaar die gemeenten en logiesondernemers helpen van goede naar geweldige plannen te komen. Een van deze instrumenten is het ontwikkelkader.

Resultaten vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân

In 2019 is het vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân uitgevoerd. In dit onderzoek is in opdracht van de provincie Fryslân op initiatief van de Toerisme Alliantie Friesland (TAF) onderzocht hoe vitaal de Friese logiesaccommodaties zijn en wat er nodig is om de ambities uit de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 te realiseren

De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat de Friese logiessector best vitaal is. Ongeveer 56% van de bedrijven is vitaal en valt binnen het groene segment in het vitaliteitsmodel (zie Afbeelding 1.2). Uitgedrukt in capaciteit is dit percentage hoger, namelijk 73%. Tegelijk blijkt dat het aantal bedrijven dat er in positieve zin bovenuit steekt, de reputatie van Fryslân vergroot en een inspirerend voorbeeld is voor andere bedrijven, beperkt is.

Afbeelding 1.2. Overzicht vitaliteit Friese logiesbedrijven.



Een groot deel (ongeveer 1/3) van de Friese logiesbedrijven is 'stuck in the middle': deze kwetsbare bedrijven hebben geen onderscheidend marktconcept, kunnen nauwelijks herinvesteren en het gevaar van afglijden ligt op de loer. Nu zijn ze dus nog vitaal, maar de kans is groot dat zij dit over een aantal jaar niet meer zijn. Al met al betekent dit dat een aanzienlijk deel van de logiesector onvoldoende toekomstbestendig is om op marktverandering en veranderende wensen van de toerist in te spelen. Een vitaliseringsslag is dus gewenst.

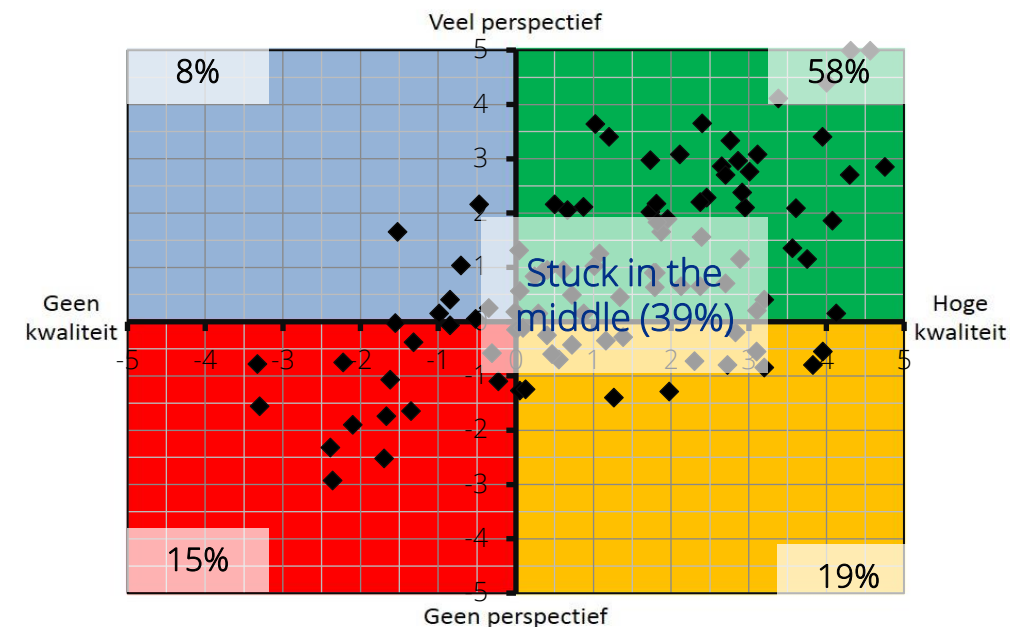
Over het algemeen zijn de logiesbedrijven in de gemeente SWF nog vitaler dan de bedrijven in de rest van Fryslân. Tegelijk is het percentage van kwetsbare *'stuck in the middle'* bedrijven hoger dan in de rest van Fryslân: bijna 40% van de bedrijven bevindt zich in dit segment (zie Afbeelding 1.3). In de gemeente SWF is de noodzaak om logiesbedrijven te vitaliseren dus bijzonder groot.

In het vitaliteitsonderzoek is gebruik gemaakt van een regio-indeling. De gemeente SWF valt, samen met De Fryske Marren in de regio Zuidwest (ZW). Opvallend is dat de bedrijven in de regio ZW (en dus ook in de gemeente SWF) vaak rationeel en efficiënt ingericht zijn (zie Afbeeldingen 1.4 en 1.5). De beleving ontbreekt. Bedrijven zouden 'overal' kunnen liggen. Dit terwijl ze gelegen zijn in een uniek vijfsterren Nationaal Landschap. Hier wordt onvoldoende gebruik van gemaakt.

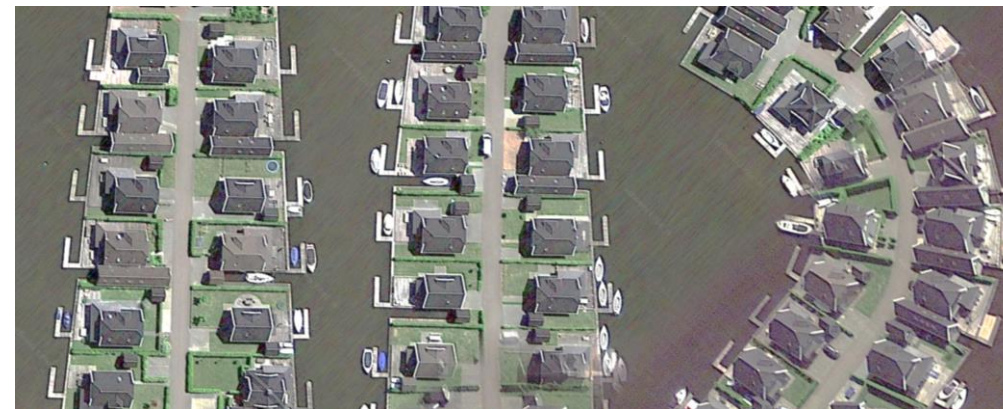
Afbeelding 1.4. Rationeel en efficiënt ingerichte camping.



Afbeelding 1.3. Overzicht vitaliteit reguliere logiesbedrijven SWF.



Afbeelding 1.5. Rationeel en efficiënt ingericht bungalowpark.



Naast het onderzoek naar de vitaliteit van de logiesbedrijven is per regio een analyse gemaakt van de aanbodstructuur en de bestedingen per type aanbod. Deze staat in de tabel hiernaast (Tabel 1.1.).

Ook hieruit wordt duidelijk dat er een noodzaak is om meer sturing te geven aan het logiesaanbod in de regio (en dus ook in de gemeente SWF). Al is het alleen maar om meer toeristische bestedingen te genereren. De bestedingen zijn namelijk niet evenredig verdeeld over het aantal bedden. Hotelbedden en bedden in huisjes voor de toeristische verhuur (9% van de bedden in de regio ZW) zorgen bijvoorbeeld voor ongeveer 54% van de bestedingen. Het vaste aanbod (kamperen vast, jachthaven vast, en huisjes zonder toeristische verhuur) daarentegen hebben gezamenlijk 63% van de bedden en leveren slechts 26% van de bestedingen. Een enorm verschil dus. Al moet hierbij worden vermeld dat de bestedingen in de watersportsector mogelijk onderschat worden; de spin-off is groter door o.a. het reputatie-effect van de watersport voor Fryslân.

Ook wordt duidelijk uit de tabel dat de verdeling in bedden over het type aanbod nog diverser zou kunnen zodat meerdere doelgroepen ook meer jaarrond kunnen genieten van al het moois in de gemeente.

Tabel 1.1. Aanbodstructuur en bestedingen in de regio ZW

AANBODSTRUCTUUR	BEDDEN	%	BESTEDINGEN	%
HOTELBEDDEN	1.805	2%	41 MILJOEN	18%
KAMPEER VAST	21.096	18%	24 MILJOEN	10%
KAMPEER TOERISTISCH	19.432	16%	21 MILJOEN	9%
VERHUURACCOMMODATIES	400	0%	0,5 MILJOEN	0%
HUISJES (TOER. VERHUUR)	8.152	7%	84 MILJOEN	36%
GROEPSACCO BEDDEN	3.336	3%	7 MILJOEN	3%
JACHTHAVEN VAST	48.135	41%	38 MILJOEN	16%
JACHTHAVEN PASSANTEN	3.969	3%	7 MILJOEN	3%
CAMPERPLAATSEN (VANUIT ENQUETE)	896	1%	1 MILJOEN	0%
CAMPERPLAATSEN (GEMEENTELIJK)	48	0%	NIHIL	0%
MARREKRITE LIGPLAATSEN (AANTAL SCHEPEN)	4.257	4%	<0,1 MILJOEN	0%
MARREKRITE LIGPLAATSEN (KAMPEERPLAATSEN)	135	0%	NIHIL	0%
HUISJES (ZONDER TOER. VERHUUR)	5.260	4%	1 MILJOEN	0%
B&B EN APPARTEMENTEN	1.313	1%	7 MILJOEN	3%
TOTAAL	118.234		231,5 MILJOEN EURO	

Voor de Marrekrite-plaatsen zijn geen bezettingscijfers bekend. Hierdoor is het niet mogelijk om de bestedingen te ramen. Deze plaatsen zijn qua logiesbestedingen echter gratis. Wel worden er bestedingen in de regio gedaan (bijvoorbeeld in de horeca of detailhandel). De totale bestedingen zullen echter zeer gering zijn omdat er geen overnachtingsprijs wordt betaald.

Door afronding kan het voorkomen dat percentages niet optellen tot 100%.

Samenvattend de huidige logiesaccommodaties in de regio ZW

Een aantal relevante bevindingen voor de regio Zuidwest:

- 45% van de Friese logiesbedden ligt in de regio Zuidwest, terwijl 'slechts' 27% van de bestedingen er terecht komen;
- De vitaliteit van het aanbod ligt iets hoger dan gemiddeld in Fryslân. Echter, de groep 'stuck in the middle' ondernemers is met 40% groter dan gemiddeld in Fryslân;
- De regio heeft relatief veel grootschalige bedrijven, met een grote focus op watersport. Hierdoor is het seizoen heel kort;
- 60% van de bedden bestaat uit vaste ligplaatsen en jaarplaatsen. Zij genereren 26% van de bestedingen in de regio. Dit is exclusief de forse keten- en reputatie-effecten van de watersportsector;
- De gemiddelde omzet per logieseenheid van de bedrijven ligt hier dus ook (te) laag. De bezetting is weliswaar gemiddeld, maar de prijzen zijn relatief laag. Dit geldt voor vrijwel alle logiessectoren in deze regio;
- Tegelijk is het marktpotentieel voor de regio positief. De autonome vraagprognoses liggen namelijk hoger dan voor de meeste andere Friese regio's. Er lijkt organische ruimte voor groei in het aantal recreatiewoningen, hotelkamers en groepsaccommodaties: de markt investeert vooral in winterharde bedden.

Allemaal belangrijke redenen om een ontwikkelkader te ontwikkelen om zo de logiessector en het gehele samengesteld toeristisch product van de gemeente SWF toekomstbestendiger te maken.

1.2 Doelstelling van ontwikkelkader

Doel van het ontwikkelkader

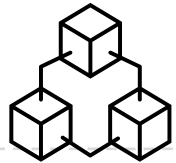
Kort omschreven is het doel van het ontwikkelkader om *'van goede logiesplannen, geweldige plannen te maken'*. Dit doel is drieledig:

1. **Gezamenlijke logiesdoelen en ontwikkelprincipes van de markt en overheid nastreven.** Het kader moet de markt uitdagen om met ambitieuze en innovatieve plannen te komen;
2. **Van goede naar geweldige plannen.** Het kader moet inhoudelijk richting geven aan ambitieuze initiatiefnemers met plannen die om bestemmingsplanwijziging vragen;
3. **Eenduidige toetsing en proces.** Het kader moet ervoor zorgen dat de gemeente plannen op een eenduidige wijze kan toetsen aan de hand van de overeengekomen kwaliteitscriteria en processtappen. Door heldere procedures wordt de doorlooptijd van aanvragen verkleind en wordt aan de juiste plannen doorgang verleend.

Om deze doelen te behalen is het ontwikkelkader stapsgewijs in samenwerking met de markt opgesteld. In de volgende paragraaf (1.3) is weergegeven welke stappen zijn doorlopen.

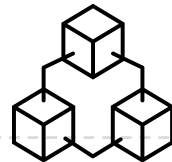
1.3 Proces opstellen ontwikkelkader op hoofdlijnen

Opstellen logiesdoelen



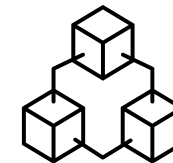
- Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân
 - Actieplan vitale logiesaccommodaties Fryslân
 - Beleidsplan gemeentelijk en provinciaal beleid
 - Gesprekken met ambtenaren en wethouder
 - Gesprekken met overheden en marktpartijen
- Opstellen logiesdoelen

Ontwikkelprijncipes



- Gesprekken met overheden en marktpartijen
 - Gesprekken met gemeente
 - Benutten ontwikkelprincipes provincie Fryslân
 - Opiniërende raadsbijeenkomst
- Opstellen ontwikkelprincipes

Ontwikkelkader



Ontwikkelprijncipes vertalen in componenten. De componenten concreet maken door (toetsings)criteria

→ Opstellen ontwikkelkader

02

Opstellen logiesdoelen



2.1 Logiesdoelstellingen SWF 2028

Het volgende doel is opgesteld voor logiesaccommodaties 2028 in SWF:

Handvatten bieden voor de sector en samenleving zodat logiesaccommodaties toekomstbestendig worden én bijdragen aan de brede welvaart van SWF.

Dit doet de gemeente door ruimte te bieden om het oude door en her te ontwikkelen en de kansen van de nieuwe tijd te verzilveren. Zo komen het vijf-sterrenlandschap, de schitterende logiesaccommodaties en recreatieve voorzieningen voor bewoners en bezoekers met elkaar in balans.

Bestaande logiesproducten worden door herontwikkeling kwalitatief beter en krijgen meer aansluiting bij de omgeving en de huidige en toekomstige wensen van de gast. Nieuwe ontwikkelingen zijn vernieuwend en sluiten aan bij trends en ontwikkelingen in de sector, ze verrijken de omgeving en dragen substantieel bij aan het oplossen van maatschappelijke opgaven.

Om dit concreet te maken zijn er kwantitatieve logiesdoelen opgesteld. Deze doelen zijn een vertaling van de doelen uit het Friese actieplan vitale logiesaccommodaties: In 2028 zijn er 55%

meer vitale logiesbedrijven en 45% minder niet-vitale logiesbedrijven. Voor SWF betekent dit tot 2028 het volgende:

- Bijdragen aan het toekomstbestendig maken van 54 bestaande reguliere logiesbedrijven;
- Ruimte bieden voor de ontwikkeling van ca. 2 nieuwe vitale reguliere logiesbedrijven (naast de huidige planvoorraad);
- Een (indicatief) 2% jaarlijkse groei van karaktervol kleinschalig logiesaanbod: ca. 45 extra kleinschalige logiesbedrijven in 2028;
- Het saneren/transformeren van 5 niet-vitale reguliere logiesbedrijven. Dit doel valt overigens buiten de scope van het ontwikkelkader.

Zie voor een onderbouwing van deze doelen de volgende bijlagen:

- Vitaliteitsonderzoek vitale logies (hoofdstuk inleiding);
- Actieplan vitale logiesaccommodaties (Bijlage A);
- Bestaand beleid (Bijlage B bevat de literatuuropgave, Bijlage C bevat een samenvatting van provinciale beleidsdocumenten, Bijlage D bevat een samenvatting van het gemeentelijk beleid en Bijlage E bevat een overzicht van de beleidspunten die annex zijn aan het logiesdoel van SWF);
- Gesprekken met stakeholders (Bijlage F en Bijlage G);
- De vertaling van de Friese logiesdoelen naar SWF (Bijlage I en J).

03

Ontwikkel- principes



3.1 Ontwikkelprijncipes SWF

Ontwikkelprijncipes gelden voor alle vormen van logies

Om de logiesdoelen te realiseren zijn ontwikkelprincipes voor de gemeente SWF geformuleerd. Deze ontwikkelprincipes geven richting aan ondernemersplannen en bepalen of plannen wenselijk zijn. De principes gelden voor zowel regulier logiesaanbod als kleinschalig logiesaanbod¹. In de praktische vertaling van de ontwikkelprincipes wordt aangegeven wat er precies van de plannen van de verschillende typen logiesondernemers (regulier en kleinschalig) wordt verwacht. Dit overzicht is te vinden in een separaat Exceldocument.

De ontwikkelprincipes voor de gemeente SWF zijn hiernaast kernachtig weergegeven en worden op de volgende pagina's verder toegelicht.



¹ Een uitzondering vormen de B&B's. Het doorlopen van het ontwikkelkader is voor hen niet altijd van toepassing en zij hoeven dus ook niet altijd te voldoen aan de ontwikkelprincipes. Als zij voldoen aan een aantal voorwaarden uit bestaand beleid (zie Bijlage K) dan krijgen zij sowieso een vergunning en hoeft het ontwikkelkader niet doorlopen te worden. Dit beleid maakt het sturen op kwaliteit van de B&B's lastig. Indien blijkt dat B&B's in SWF kwalitatief gezien (op basis van de vier ontwikkelprincipes) ondermaats presteren wordt de bestaande regelgeving aangepast en vallen B&B's toch onder de werkingssfeer van het ontwikkelkader (als onderdeel van kleinschalig aanbod)



Diversiteit bevorderen

1. Ruimte voor (her)ontwikkeling die de diversiteit van de logiesbedrijven vergroot: wees excellent in je segment.

Door in te zetten op meer diversiteit van doelgroepen en aanbod in de gemeente wordt de markt vergroot, het risico op sociaaleconomische afhankelijkheid van enkele sectoren en het risico van toekomstige crises verkleind. Ruim 60% van het logiesaanbod in de regio ZW bestaat uit vaste lig- en jaarplaatsen en recreatiewoningen. Naar verwachting is eenzelfde verhouding te vinden in de gemeente SWF. 30-40% vast aanbod in een toeristisch gebied is normaal gesproken optimaal qua diversiteit in een gebalanceerd toeristisch-recreatief ecosysteem. Herontwikkeling van vast naar toeristisch is dus gewenst om het ecosysteem veerkrachtiger te maken.

Diversiteit kan ook gerealiseerd worden door de verhouding in type bedrijven te veranderen, zodat de sector niet in te grote mate leunt op één bedrijfsvorm. In de logiesector bestaan geen standaarden voor een 'optimale mix van typen logiesaanbod' omdat dit van teveel zaken afhankelijk is. Kijkend naar de kenmerken van het (toeristisch) gebied en de productiviteit van bedrijven in SWF lijkt vooral de herontwikkeling kansrijk van traditionele jachthavens en kampeerterreinen in de richting van innovatieve toeristische concepten zoals: hybride vormen van waterrecreatie-lodging-glamping, vakantiebungalows en (combinaties met) hotels.

Tot slot kan de diversiteit van het aanbod vergroot worden door in te zetten op winterhard aanbod en hiermee seizoensverlenging. Seizoensverlenging vergroot de productiviteit van logieseenheden en is ook belangrijk voor de continuïteit. Denk aan het aantrekken van werknemers waarvoor een jaarrond arbeidscontract aantrekkelijker is dan een seizoenscontract. Het inzetten op seizoensverlenging geeft direct een publiek-private kans om te investeren in seizoensverbreding van het totale toeristisch-recreatief samengestelde product in de gemeente/bestemming. Denk aan het langer openhouden van pontjes en bruggen en het organiseren van passende activiteiten in het voor- en najaar zoals culturele evenementen voor de cultuurbezoeker. Zo wordt het voor bewoners en bezoekers aantrekkelijk om ook buiten het hoogseizoen te recreëren. Naar schatting is op dit moment ongeveer 30% van het aantal logieseenheden in de gemeente winterhard. In een gebalanceerd toeristisch-recreatief ecosysteem ligt dit percentage rond de 50%, zodat de bevolking ook direct baat heeft vanwege de impuls op het voorzieningenniveau.

Concreet betekent dit principe dat we inzetten op:

- ✓ Creatieve concepten van hoge kwaliteit in ieder segment gericht op een optimale gastbeleving. Het bieden van experimenteerruimte draagt hieraan bij. Experimenteerruimte biedt de markt ruimte om te innoveren;
- ✓ Groter aandeel mixbedrijven, hotelkamers, vakantiewoningen voor de vakantieverhuur en karaktervol kleinschalig aanbod;
- ✓ Spreiding in tijd: inzetten op seizoensverlenging door o.a. meer jaarrond eenheden.



Passend in de omgeving

2. Logiesaanbod past in de omgeving, voegt zich naar de aard van het landschap en voegt landschappelijke kwaliteit toe.

Het vijf-sterrenlandschap is een unieke trekker voor de logiesbedrijven in SWF. Veel gasten bezoeken SWF vanwege de afwisseling van water, weiden, steden, dorpen, kuststrook en wolkenluchten. Logiesbedrijven *die door- en herontwikkelen koesteren en benutten* het landschap. Dit doen ze o.a. door hun bedrijf landschappelijk fraai in te passen en te verbinden aan regionale en lokale, landschappelijke kernwaarden. Om ondernemers te inspireren zijn hiervoor algemene check-vragen en specifieke ruimtelijke ontwerpprincipes opgesteld. Deze helpen initiatiefnemers om de landschappelijke kernkwaliteiten te verbinden aan logiesvormen. Deze ruimtelijke ontwerpprincipes schrijven niet voor hoe ondernemers hun logiesaanbod exact moeten voegen naar de aard van het landschap, maar bieden inspiratie. In Bijlage L zijn deze ontwerpprincipes opgenomen.

Nieuwe logiesondernemers voegen daadwerkelijk landschappelijke kwaliteit toe op hun terrein en door de architectonische kwaliteit van de gebouwen. Ze consumeren dus niet alleen landschap, maar *produceren* dit ook. Dit gaat dus een stap verder dan een goede landschappelijke inpassing. Vooral op kwetsbare plekken in het open landschap, maar ook op beeldbepalende plekken in kernen is dit van belang. Over het algemeen betreft dit een verdunning van het aantal eenheden per hectare of m². Zo blijft de open ruimte zo min mogelijk bebouwd en wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik en een lagere ecologische voetafdruk .

Zeker op landschappelijk minder aantrekkelijke plekken kan het produceren van landschap door verandering van de (geo)morfologie zorgen voor een grote verbetering van de kwaliteit van landschap en de natuur. In Nederland gebeurt dit vaker, zoals bij Waterdunen en het open polderlandschap in Ouddorp dat is omgevormd tot duinlandschap (zie ook Afbeelding 3.1). In dit duinlandschap zijn vervolgens logiesaccommodaties ingepast. Belangrijk hierbij is dat het type landschap dat geproduceerd wordt past bij de landschappelijke kernkwaliteiten van de locatie en dat ook het gehele natuurlijke ecosysteem/biodiversiteit een impuls krijgt.

Overigens is wetgeving altijd leidend. Denk aan juridische aspecten als natuurwetgeving, omgevingsverordening Romte, weidevogelkansgebieden en eigendom- en vaarwegenverordening. In plannen van initiatiefnemers moet daar altijd rekening mee worden gehouden.

Concreet betekent dit principe dat we inzetten op:

- ✓ Een initiatief landt op de beste plek in het landschap;
- ✓ Logiesaccommodaties die her- en doorontwikkelen voegen zich naar de aard van het landschap. Nieuwe logiesbedrijven voegen daadwerkelijk landschappelijke kwaliteit toe. Zo ontstaat in alle gevallen een mooiere omgeving door esthetisch fraaie logies;

Afbeelding 3.1 Voorbeeld van landschapsontwikkeling in Ouddorp.



- ✓ Een gebalanceerd beeld tussen omgeving (landschap, natuur, stedelijk weefsel) en logiesaccommodaties. Daarom werken we met ruimtelijke ontwerpprincipes voor logiesaccommodaties om ondernemers uit te dagen (zie Bijlage L);
- ✓ Een versterking van de identiteit en cultuur van de plek door het te ontwikkelen logiesconcept;
- ✓ Een lagere ecologische voetafdruk van de sector door zuinig ruimtegebruik.



3. Logiesbedrijven renderen langjarig financieel-economisch op basis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie door passievolle ondernemers.

Ontwikkelingen in SWF kunnen alleen doorgang vinden als er aantoonbare marktruimte is en er een goede en realistische financiële exploitatieverwachting onderligt. Geld wordt niet alleen verdiend door de ontwikkeling en eenmalige verkoop van vastgoed. De gemeente daagt initiatiefnemers uit op hun vermogen van het toeristisch-recreatieve ondernemerschap. Denk in dit verband ook aan innovatieve vormen van financiering (naast of in plaats van gebruikelijke uitponding). Nieuwe logiesontwikkelingen beschikken over een langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie. Als ontwikkeling, eigendom en exploitatie door afzonderlijke rechtspersonen plaatsvindt, is het van belang dat de exploitant (of managementorganisatie) ondernemersrisico loopt waardoor er blijvend aandacht voor de kwaliteit en recreatief gebruik van de locatie ontstaat.

Om dit ondernemerschap in de exploitatiefase te borgen kiest SWF voor nieuwe logiesparken die bestaan uit maximaal 1/3 tweede woningen. Hiervoor is een heldere grens tussen de definitie van een tweede woning en de recreatiewoning als bedrijfsmiddel (vakantieproduct) nodig. De gemeente stelt deze grens in dit ontwikkelprincipe op acht weken eigen gebruik. Een voordeel van deze verdeling (maximaal 1/3 tweede woningen) is dat er meer toeristische bestedingen in de regio plaats zullen vinden.

De bestedingen vanuit toeristisch-recreatief kortverhuur liggen namelijk significant hoger dan de bestedingen vanuit tweede woningen. Daarnaast zorgt deze maatregel ervoor dat de toeristische A-locaties (waarop veel recreatieparken gebouwd worden) niet privatiseren en beschikbaar blijven voor zo veel mogelijk mensen. Reuring en recreatiekansen voor velen in plaats van recreatief vastgoed voor enkelen dat in veel gevallen ook onderbenut wordt. Het toevoegen van enkele tweede woningen (maximaal 1/3 deel) maakt het anderzijds mogelijk een deel van het toeristische vakantieproduct mee te financieren. Hierdoor blijft het vakantieproduct ook beschikbaar voor gasten met een kleinere portemonnee. Daarnaast krijgt de inpassing en ontsluiting door een bredere financiering een impuls. Tot slot zorgen tweede woningen ervoor dat de ontwikkeling van een vakantiepark ook op een B-locatie mogelijk is, wat weer zorgt voor spreiding van recreatie in ruimtelijk opzicht.

Concreet betekent dit voor SWF:

- ✓ Logiesaccommodaties worden gezien als bedrijfsmiddelen en niet als tweede woningproduct. Dit betekent een keuze voor vakantieverhuur en toeristisch-recreatief ondernemerschap in plaats van nieuwe tweede woningparken en vastgoedproducten;
- ✓ Zo veel mogelijk mensen kunnen genieten van de A-locaties en daardoor wordt het recreatieve vastgoed optimaal benut;
- ✓ Blijvende aandacht voor de kwaliteit en het recreatieve gebruik van nieuwe logiesaccommodaties;
- ✓ Afspraken over toeristisch vs. eigen gebruik bij nieuwe projectontwikkelingen worden opgenomen in anterieure overeenkomsten die worden voorzien van een kettingbeding.



4. Logiesbedrijven dragen bij aan de maatschappelijke opgaven van de samenleving.

Bij de ontwikkeling en exploitatie van logiesbedrijven wordt optimaal aangesloten bij de Sustainable Development Goals (SDG). Zo is er tijdens de ontwikkel- en exploitatiefase aandacht voor circulariteit en duurzaamheid. Hiermee wordt niet alleen bedoeld dat de belasting op de natuur minimaal is, maar wordt ook ingezet op lange termijn denken en continuïteit in plaats van korte termijn winstmaximalisatie. Dit gebeurt in alle facetten van de bedrijfsvoering. Nieuwe logiesaccommodaties vergroten verder de biodiversiteit en dragen bijvoorbeeld bij aan: de energietransitie, transformatie van de agrarische sector, welzijn van bewoners, gezondheid, economische groei, toekomstbestendige banen en leefbaarheid. Zo voegen ontwikkelingen in de sector écht iets toe aan de wereld en omgeving.

De wijze waarop dit gebeurt is maatwerk en moet realistisch blijven. Zo blijven ontwikkelingen voor ondernemers financieel en technisch haalbaar. Hierin ligt ook een rol voor de gemeente. Ondernemers moeten voldoende fysieke- en regelruimte krijgen om innovatieve investeringen te plegen die bijdragen aan de maatschappelijke opgaven.

Omdat de ruimte waarin geopereerd wordt schaars is, moeten nieuwe logiesaccommodaties aansluiten bij de maatschappelijke opgaven van de samenleving. Initiatiefnemers maken dit praktisch door hun conceptontwikkeling in participatie met de samenleving vorm te geven. Ondernemers worden geholpen om dit participatietraject effectief te bewandelen zoals beschreven in bijlage M. Zo kan iedere logiesontwikkeling achterhalen aan welke mate van participatie zij moeten voldoen.

Concreet betekent dit voor SWF:

- ✓ Nieuwe logies voegen wat toe aan de wereld en omgeving;
- ✓ Initiatiefnemers verantwoorden zich hoe ze de wisselwerking met de samenleving aangaan in hun planvorming. Hoe dit slim aan te pakken staat beschreven in bijlage M.
- ✓ Aangetoond wordt hoe en op welke Duurzame Ontwikkeldoelen (zie gemeentelijke Handreiking SDG's) wordt ingespeeld in het bedrijfsconcept;
- ✓ Het plan bevat een MVO-hoofdstuk waarin ook de betrokken partners worden benoemd.

De volgende pagina toont een aantal kansen voor logies om bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven van de samenleving.

Bron: Douma Staal



Keten-versterking
(toeleveranciers)

Bron: Koudum.nl



Draagvlak voor
verbeterde Infrastructuur

Bron: Strandhotel Vigilante



Toekomstbestendige banen

Bron: Pollepleats



Benutting van
(agrarisch) erfgoed



Waterberging en
bosontwikkeling

Bron: Watersportcamping Heeg



Schone economie

Bron: H2O events



Participatie door en
vermaak voor bewoners

Bron: Makkum Beach



Landschap- en
gebiedsontwikkeling

Bron: Google StreetView



Voorzieningen voor
bewoners

04

Ontwikkelder



4.1 Van ontwikkelprincipes naar ontwikkelkader

Opstellen van het ontwikkelkader

Zoals beschreven in paragraaf 1.3 is de laatste processtap het vertalen van de ontwikkelprincipes (geldend voor regulier en kleinschalig aanbod) naar componenten en deze componenten vervolgens praktisch maken door (toetsings)criteria.

In Tabel 4.1 zijn de componenten waaraan nieuwe logiesaccommodaties moeten voldoen, per ontwikkelprincipe weergegeven. Vervolgens zijn onder deze componenten (toetsings)criteria gehangen. Aan deze criteria worden de plannen uiteindelijk getoetst door de gemeente. Deze toetsingscriteria verschillen op basis van:

- **Het type ontwikkeling:** betreft het een herontwikkeling of nieuwe ontwikkeling? Uitbreidingen vallen onder herontwikkelingen. Met oog op de schaarse ruimte zijn de kaders voor nieuwe ontwikkelingen strikter.
- **De omvang van de plannen.** Relatief kleine plannen met weinig impact worden anders bekeken dan grote plannen met veel impact.
- **Het type logiesbedrijf** volgens de bestemmingsfunctie na implementatie van het plan. Er wordt gewerkt met de volgende typen logiesfuncties: bungalowparken, kampeerterreinen, camperterreinen, kleinschalig aanbod, groepsaccommodaties, jachthavens en hotels.

Zo zijn er in totaal 26 deel-ontwikkelkaders.

Tabel 4.1. Vertaling van ontwikkelprincipes in componenten.

	ONTWIKKELPRINCIPE	COMPONENT
1	RUIMTE VOOR (HER)ONTWIKKELINGEN DIE DE DIVERSITEIT VAN HET LOGIESAANBOD VERGROTEN: EXCELLENT IN JE SEGMENT	A. BEVORDERT DIVERSITEIT IN HET TOERISTISCHE CLUSTER B. TOEKOMSTBESTENDIG LOGIESAANBOD
2	LOGIESAANBOD VOEGT KWALITEIT TOE EN VOEGT ZICH NAAR DE AARD VAN HET LANDSCHAP	C. VERSTERKT LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN D. BENUT CULTURELE GEBIEDSKWALITEITEN E. SLUIT AAN BIJ DE OMGEVINGSASPECTEN UIT DE PROVINCIALE VERORDENING
3	LOGIESBEDRIJVEN RENDEREN LANGJARIG FINANCIËEL-ECONOMISCH OP BASIS VAN EEN CENTRALE BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE DOOR PASSIEVOLLE ONDERNEMERS	F. AANTOONBARE FINANCIËLE HAALBAARHEID G. VOORKOMEN ONEIGENLIJK GEBRUIK EN VERLOEDERING. H. AANTOONBARE ORGANISATORISCHE HAALBAARHEID
4	LOGIESBEDRIJVEN DRAGEN BIJ AAN DE MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN VAN DE SAMENLEVING	I. DRAAGT BIJ AAN MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN

05

Proceshandleiding



5.1 Hoofdstappen werkwijze

De werkwijze van het ontwikkelkader logiesaccommodaties SWF gaat over de processtappen die doorlopen worden wanneer een initiatiefnemer (exploitant en/of ontwikkelaar) een vestigings- of investeringsvraag heeft. Het kan gaan om herstructurering, uitbreiding, nieuwbouw en/of vervanging waarbij altijd sprake is van bestemmingsplanwijziging (vanaf inwerkingtreding Omgevingswet 'wijziging omgevingsplan' genoemd).

Op hoofdlijnen ziet de werkwijze er als volgt uit:

1. Planvorming op hoofdlijnen
2. Plandetaillering en participatie door initiatiefnemer en afweging door gemeente
3. Formele aanvraag en besluit

1. Planvorming op hoofdlijnen: centrale registratie t/m pre-scan

In deze fase ligt het initiatief grotendeels bij de initiatiefnemer. Via een centrale registratie wordt het initiatief binnen de gemeente **geregistreerd**. Initiatiefnemers moeten hiervoor een **intakeformulier** van de gemeente invullen. Vervolgens komt het initiatief in de **pre-scan** fase. Tijdens de pre-scan wordt bepaald of het initiatief passend is binnen het bestaand beleid (binnenplans), of dat het op dit moment niet passend is (buitenplans) maar wel passend gemaakt kan worden. Hiervoor moet de initiatiefnemer in ieder geval de volgende informatie aanleveren:

- Het idee beschreven op hoofdlijnen;
- De locatie waar het initiatief zou moeten landen;
- Algemene beschikbare planinformatie.

Ook wordt tijdens de pre-scan een zaakbehandelaar vanuit de gemeente toegewezen. De zaakbehandelaar zal de initiatiefnemer helpen om het complete gemeentelijke proces en het participatietraject te doorlopen.

Een binnenplans initiatief gaat naar de **reguliere procedure** (duur: 8 weken) of de **snelservice procedure** (duur: direct of binnen 5 dagen). Een buitenplans initiatief gaat naar de **intaketafel**.

Los van de gemeentelijke procedure kan de initiatiefnemer de volgende stappen nemen in deze fase:

- Informatie inwinnen bij de brancheorganisatie en YnBusiness over hulp bij planvorming en bijvoorbeeld subsidies;
- Gesprekken met en het ontvangen van adviezen van deskundigen om plannen beter te maken. Denk aan adviezen van: financiers, exploitanten, ontwikkelaars, bouwbedrijven, grondeigenaar, marktdeskundigen, conceptontwikkelaars en schetsen van (landschaps)architecten;
- Eventueel expertteam (instrument Fries Actieplan). Expertteam wordt ingeschakeld bij specifieke vragen over bijvoorbeeld: markt, concept, circulariteit, ruimtelijk ontwerp;
- Opstellen bedrijfsplan: ondernemingsplan met financiële doorrekening (ook nodig voor financiering).

De producten die dit oplevert kunnen in de volgende stap van de werkwijze ingebracht worden.

2. Plandetaillering en participatie door initiatiefnemer en afweging door gemeente: intaketafel t/m omgevingstafels

Wanneer het ontwikkelkader gebruikt wordt, is er sprake van buitenplanse initiatieven. Tijdens de pre-scan zal er dus aangegeven worden dat de initiatieven (nog) niet passend zijn. Het initiatief landt daardoor bij de **intaketafel**. Tijdens de intaketafel wordt het initiatief beoordeeld op wenselijkheid vanuit verschillende gemeentelijke

disciplines. Vervolgens komt de beoordeling op de agenda van de wekelijkse collegevergadering. De beoordeling op wenselijkheid wordt gedaan op basis van de **ontwikkelprijncipes**. De beslissing van de intaketafel wordt vervolgens **teruggekoppeld** aan de initiatiefnemer.

Indien het initiatief als wenselijk beoordeeld wordt, gaat het in de meeste gevallen naar de **omgevingstafel**. Er kunnen meerdere omgevingstafels per initiatief worden georganiseerd. Tijdens de omgevingstafel wordt de haalbaarheid getoetst. Gedurende deze stap moeten ook de diverse onderzoeken (milieuonderzoek, laddertoets, etc.) worden uitgevoerd om aan de wettelijke normen te voldoen zoals de natuurwetgeving, omgevingsverordening Romte, weidevogelkansgebied en eigendom- en vaarwegenverordening. De doorlooptijd van deze stap is hierdoor relatief lang.

Aan het einde van de omgevingstafel en als alle onderzoeken hebben plaatsgevonden wordt het **ontwikkeldkader** doorlopen en dan volgt een formele uitkomst op haalbaarheid van het initiatief. Mogelijk wordt dit gedaan i.s.m. het gemeentelijk kwaliteitsteam dat beschikbaar wordt gesteld vanuit het actieplan vitale logiesaccommodaties. In het ontwikkelkader (en sowieso gedurende de omgevingstafels) wordt ook bekeken of de initiatiefnemer voldoet aan de eisen van participatie (zie Bijlage M). Bij een negatieve uitkomst van het ontwikkelkader is het initiatief niet wenselijk of moeten er in ieder geval nog zaken in de

planvorming worden aangepast zodat het plan alsnog binnen het ontwikkelkader past.

Een beperkt aantal initiatieven zal niet naar de omgevingstafel maar naar de **opdrachttafel** gaan. Dit gebeurt als de initiatiefnemer een breder (maatschappelijk) belang heeft dan alleen een bedrijfsbelang. Dit kan te maken hebben met opdrachten en ontwikkelingen waarin ook de gemeente deelneemt of wanneer er vanuit de gemeente een gezamenlijke investering wordt gevraagd. Dit kan ook gebeuren als er naar verwachting nog veel veranderingen nodig zijn (in cocreatie met veel stakeholders) om het plan haalbaar en mogelijk te maken en als er nog brede vragen zijn over de sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke impact. Met Nije Logies sessies kan bijvoorbeeld gezorgd worden dat stakeholders gezamenlijk het plan naar een hoger niveau tillen met voldoende draagvlak van de stakeholders.

Tijdens de gehele fase vanaf de intaketafel tot en met de omgevingstafels of opdrachttafel kan er van de initiatiefnemer extra informatie worden gevraagd. Het verschilt per aanvraag welke informatie benodigd is. Naast de wettelijk verplichte onderzoeken worden in ieder geval een beeldkwaliteitsplan en een ondernemingsplan gevraagd.

3. Formele aanvraag: aanvraag t/m vergunning

Na de omgevingstafels kan de initiatiefnemer de uiteindelijke aanvraag doen. Voor het overgrote deel van de aanvragen kan de vergunning binnen 8 weken worden afgegeven. Indien aanvragen complex zijn dan duurt dit 26 weken.

De gemeente SWF is nog bezig met de ontwikkeling van de schematische weergave van het proces.



06

Nawoord



6.1 Vervolgstappen naar een sterk toeristisch-recreatief ecosysteem

Bijdragen aan brede welvaart

Een toekomstbestendige logiesector draagt bij aan een gezonde toeristisch-recreatieve sector die op haar beurt weer bijdraagt aan brede welvaart voor alle bewoners en bezoekers van de gemeente SWF. Dit is het uitgangspunt van de gemeentelijke Omgevingsvisie waarin geluk en brede welvaart voor de huidige én volgende generaties op 1 staat.

Blijf focussen op het hele samengestelde product

Het is van groot belang dat de gemeente en marktpartijen blijven focussen op het versterken van het gehele samengestelde toeristisch-recreatieve product in deelgebieden, kernen en clusters. Er moet veel aandacht blijven voor de omgeving om deze toeristisch-recreatief aantrekkelijk te houden, ook voor de generaties na ons. Dit is ook een opgave voor andere dan toeristische sectoren.

Onderdeel van het samengestelde product is de logiesector die met dit ontwikkelkader als middel optimaal kan bijdragen aan de brede welvaart in de gemeente. Tenslotte moet de gastvrije organisatiekant van toerisme en recreatie op topniveau presteren om de ervaringen van bezoekers en bewoners in SWF te versterken.

Houd het ontwikkelkader dynamisch

Naast aandacht voor en investeringen in andere onderdelen van het samengesteld toeristisch-recreatieve product is het natuurlijk ook belangrijk dat het ontwikkelkader zelf op de goede manier gebruikt wordt. Allereerst is het belangrijk om te beseffen dat de ontwikkelprincipes waarop het kader gebaseerd is en het kader zelf flexibel van aard zijn. Het ecosysteem is blijvend, maar hoe de verschillende onderdelen in het ecosysteem samenwerken is aan veranderingen onderhevig.

De logiesdoelen, ontwikkelprincipes en het ontwikkelkader sluiten op dit moment aan bij de wensen, doelen en behoeftes van ondernemers, de samenleving en de gemeente. Omdat de wereld om ons heen continu in verandering is, zullen deze steeds incrementeel (in kleine stapjes) mee moeten veranderen. Hierin moeten niet alleen de veranderingen in de logiesector meegenomen worden, maar ook de dynamiek in andere, vaak gerelateerde, sectoren moet goed in de gaten gehouden worden. Denk aan sectoren als wonen, natuur, agrarisch, erfgoed en energie. Tussentijdse bijstellingen zijn nodig om het ontwikkelkader bij de tijd te houden en om naar de markt toe op lange termijn betrouwbaar te blijven.

Houd de werkwijze flexibel

Ook de proceshandleiding (werkwijze) is flexibel en deze kan door de tijd heen veranderen door leereffecten. Voor nu is het belangrijk dat de gehele werkwijze voorafgaand en tijdens het werken met het ontwikkelkader in praktijk wordt gebracht en vlot functioneert. Als dat niet lukt heeft het ontwikkelkader minder waarde. Het kader moet naadloos aansluiten op en ingepast worden in de lopende gemeentelijke werkprocessen. Dit betekent dat als de gemeentelijke werkprocessen veranderen, de proceshandleiding van het ontwikkelkader ook wordt aangepast.

Ambtelijke professionals

Ambtenaren die met het kader werken moeten hierin worden getraind omdat het veel kennis (van recreatieve projectontwikkeling), ervaring, de nodige creativiteit en de juiste mindset vereist. Een mindset van: *hoe dan wel*. Het ontwikkelkader krijgt echt haar waarde als ambtenaren volop kennis hebben van recreatieve project- en gebiedsontwikkeling zodat de gemeente een evenwichtige gesprekspartner is voor initiatiefnemers. In het team van accountmanagers wordt zeker één accountmanager specialist logies. Het gemeentelijk kwaliteitsteam dat beschikbaar wordt gesteld vanuit het Friese Actieplan vitale logiesaccommodaties is behulpzaam bij planafweging en kennisontwikkeling.

Loslaten om geweldige plannen te krijgen

Dit ontwikkelkader daagt de markt uit om met geweldige plannen te komen. Voor veel ambtenaren, bestuurders en raadsleden betekent het werken met dit ontwikkelkader dat ze moeten leren loslaten en vertrouwen op de wijze waarop de markt de ontwikkelprincipes invult. Dit is nieuw maar geheel in lijn met de landelijke omgevingswet en de provinciale en gemeentelijke omgevingsvisies.

Set dyn tosken yn in nije tiid

Met dit ontwikkelkader logiesaccommodaties biedt de gemeente SWF ruimte om het oude door en her te ontwikkelen en de kansen van de nieuwe tijd te verzilveren. Zo komen het vijf-sterrenlandschap, de schitterende logiesaccommodaties en recreatieve voorzieningen voor bewoners en bezoekers met elkaar in balans.

*Ik wol witte wat dyn dream is
Wa'st allegear noch mear bist
Ast al it âlde stean litst
Om te fleanen*

*Seis oere thús (2018)
Nynke Laverman*

07

Bijlagen



7.1 Bijlage A: Actieplan vitale logiesaccommodaties Fryslân

Actieplan vitale logiesaccommodaties

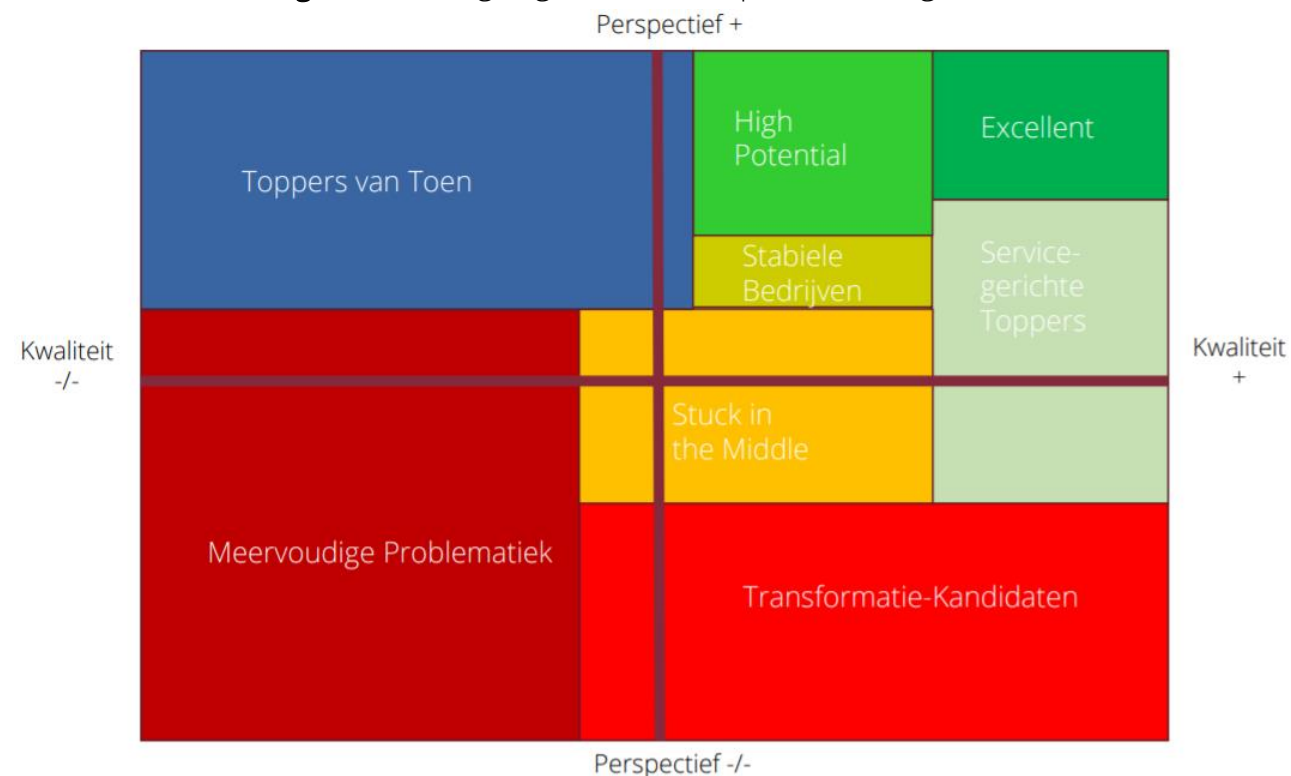
In 2021 is het Friese actieplan vitale logiesaccommodaties opgesteld om de logiesaccommodaties te stimuleren vitaler te worden. Binnen dit actieplan worden diverse instrumenten beschikbaar gesteld die gemeenten en logiesondernemers moeten helpen van goede naar geweldige plannen te komen. De vitaliteitsposities die in het vitaliteitsonderzoek naar voren komen, zijn in het actieplan omgezet van vier kwadranten (zoals in Afbeelding 1.2. en 1.3) naar acht segmenten, waaronder het eerder genoemde segment 'stuck in the middle' (zie Afbeelding 7.1).

Verdeling reguliere logiesbedrijven gemeente SWF over segmenten

Voor gemeente SWF geldt dat de reguliere logiesbedrijven als volgt over de segmenten (als weergegeven in Afbeelding 7.1) verdeeld zijn:

- Meervoudige problematiek: 15% → 21 bedrijven;
- Transformatiekandidaten: 0% → 0 bedrijven;
- Toppers van toen: 4% → 6 bedrijven;
- Stuck in the middle: 39% → 56 bedrijven;
- Stabiele bedrijven: 16% → 23 bedrijven;
- Servicegerichte toppers: 11% → 16 bedrijven;
- High potentials: 8% → 11 bedrijven;
- Excellente bedrijven: 6% → 9 bedrijven.

Afbeelding 7.1. Indeling segmenten actieplan vitale logiesaccommodaties.



Doelen actieplan vitale logiesaccommodaties

Binnen het Friese actieplan zijn drie doelen gesteld, die door uitvoering van de instrumenten moeten worden gerealiseerd:

1. **Logiesaccommodaties dragen bij aan brede welvaart:** tenminste 91% van de Friese inwoners is tevreden met het leven. Logiesaccommodaties dragen hier indirect aan bij door banen, bestedingen, hun bijdrage aan het in stand houden van voorzieningen en het zelf bieden van publiek toegankelijke voorzieningen;
2. **Vitaliseren reguliere logiesaccommodaties:** 55% meer vitale bedrijven (stabiele bedrijven, servicegerichte toppers, high potential en excellent), en 45% minder niet-vitale bedrijven (meervoudige problematiek, transformatie kandidaten, toppers van toen en stuck in the middle);
3. **Gepaste groei van kleinschalige logies:** voor de regio's NO, ZO, NW en Leeuwarden is dit met 3%, voor ZW met 2% en voor de Waddeneilanden met 1%.

Strategieën actieplan vitale logiesaccommodaties

Om deze doelen te halen zijn er drie strategieën opgesteld:

1. **Het vitaliseren van bestaand aanbod.** Het beter laten renderen van bestaande logiesaccommodaties door her- en doorontwikkeling te stimuleren, seizoenverbreding, een hogere gastvrijheid en integratie met omgeving en cultuur.

2. **Ruimte voor slimme ontwikkelingen.** Onderscheidende nieuwe logiesinitiatieven realiseren door een uitnodigende overheid die heldere principes, kaders en procedures hanteert. Herontwikkeling heeft de voorkeur boven nieuwvestiging.
3. **Bestemmingsontwikkeling met logies als stuwende motor.** In een toeristische bestemming hebben logiesaccommodaties een stuwende rol omdat ze voor steeds wisselende gasten zorgen. 'Bestemmingsontwikkeling' is het proces waarbij door ondernemers in toerisme- en recreatie en aanpalende sectoren in een voor de gast herkenbaar gebied met een uniek karakter, wordt toegewerkt naar meerdaags aanbod. Logiesaccommodaties vormen een belangrijk start- en vertrekpunt voor de gast tijdens zijn of haar verblijf in een bestemming.

De strategische kans voor logiesaccommodaties in de regio ZW

Niet elke strategie is even belangrijk voor elke regio. Voor de ene regio is het belangrijk dat de logiesbedrijven vitaliseren door onder andere veel nieuwe vitale bedrijven toe te voegen: spreiding in ruimte. Zij moeten zorgen voor een gunstig vestigingsklimaat. Voor andere regio's moet de focus juist liggen op het vitaliseren van het bestaande aanbod door bijvoorbeeld spreiding in tijd en vernieuwing. Dit laatste geldt voor de regio Zuidwest. In het actieplan zijn de kansen voor de regio ZW als volgt omschreven: de grote kans voor de regio ZW is om te

groeien door bestaand aanbod te revitaliseren (herontwikkelen) en door uitbreiding en betere prestaties van bestaande logiesaccommodaties. Ondanks dat de regio een groot deel van het aanbod voor haar rekening neemt en de ontwikkeldruk voor met name nieuwe recreatiewoningen relatief hoog is, valt momenteel bijna 60% van het aanbod in de minder-vitale segmenten (waarvan een hoog percentage in het segment 'stuck in the middle' (net als in de gemeente SWF). Juist voor de kwetsbare 'stuck in the middle' bedrijven is het cruciaal om door te ontwikkelen, te vernieuwen en zo te revitaliseren. Een flinke kans voor deze bedrijven is om in te zetten op seizoensverlenging door jaarrond producten en markten. Door te revitaliseren, zonder veel toevoegingen van compleet nieuwe logiesaanbieders, zal de bestaande capaciteit in de regio ZW beter renderen wat zorgt voor meer bestedingen en werkgelegenheid. Dit maakt de 'economische kurkregio' toekomstbestendiger.

7.2 Bijlage B: Literatuuropgave

De volgende beleidsstukken zijn meegenomen als relevante uitgangspunten voor het ontwikkelkader van SWF:

- Provinciale Omgevingsvisie de Romte Diele – 2020 – Vastgesteld
- Provinciale beleidsnotitie Gastvrij Fryslân 2028 – 2020 – Vastgesteld en mede gebaseerd op (inter)nationaal toerismebeleid
- Het Fries camperkader van de Marrekrite – 2017 – Leidraad voor gemeenten

Een samenvatting van de relevante passages uit deze beleidsstukken is te vinden in Bijlage C

Daarnaast moet het ontwikkelkader aansluiten bij bestaand gemeentelijk beleid. Dit is gedaan aan de hand van een documentenscan van de volgende relevante documenten:

- Omgevingsvisie 1.0 Súdwest-Fryslân – maart 2021 – Vastgesteld
- Visie ruimtelijke kwaliteit – 2014 - Vastgesteld
- Landschapsbiografie – 2019 – Omarmd door Raad
- Bouwstenen Friese Merenproject – 2013 – Onderdeel visie ruimtelijke kwaliteit, daarbij vastgesteld

In Bijlage D wordt de uitwerking van deze gemeentelijke documenten weergegeven. Ook wordt aangegeven wat de positie van het ontwikkelkader binnen het beleidshuis SWF is.

7.3 Bijlage C: Provinciaal beleid

Omgevingsvisie de Romte Diele - 2020

De hoofdambitie van de omgevingsvisie luidt: “brede welvaart in een *vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond* Fryslân”:

- *Vitaal*: streven naar brede welvaart door slimme economische groei;
- *Veerkrachtig*: ingrijpende ontwikkelingen kunnen worden opgevangen:
 - Steden als aanjagers van innovatie en kennisontwikkeling, dynamiek en voorzieningen;
 - Vitale en leefbare dorpen met bedrijvigheid en levensvatbare clusters van voorzieningen;
 - Duurzame energievoorziening;
 - Optimale interne en externe bereikbaarheid;
 - Uitstekend toegankelijke cultuur- en natuur erfgoederen inclusief de oevers en waterfronten en wervende recreatieve voorzieningen en routenetwerken.
- *Karakteristiek*: de eigen identiteit (van o.a. het landschap) moet behouden blijven;
- *Gezond*: goede kwaliteit van de bodem, het water en de lucht. Het beschermen van de rust, stilte en donkere delen van Fryslân.

In de omgevingsvisie worden vier inhoudelijke principes voor de manier van werken benoemd:

1. *Zuinig ruimtegebruik*: de Friese ruimte moet doelmatig benut worden door bijvoorbeeld verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren: maatschappelijke behoefte aan nieuwe functies, (intensiever) benutten van wat er al is, hergebruik van karakteristieke gebouwen en locaties, mogelijkheid om functies te combineren, mogelijkheid van tijdelijk ruimtegebruik;
2. *Omgevingskwaliteit als de ontwerpbasis*;
3. *Koppelen van ambities*: koppelkansen moeten benut worden;
4. *Gezondheid en veilig*: bijdragen aan een gezonde en prettige leefomgeving die moet uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en sociale contacten.

Naast vier inhoudelijke principes voor de manier van werken, beschrijft de visie ook de vier opgaven die Fryslân actief gaat aanpakken:

1. *Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar*. Vooral aantrekkelijke huisvesting (ook voor nieuwe doelgroepen) wordt hierbij als belangrijk punt genoemd. Ook de bereikbaarheid en de ondersteuning van initiatieven die de economie circulair maken behoren hiertoe;

2. *Fryslân zet de energietransitie met kracht voort: fossielvrij in 2050 en 49% CO² reductie in 2030;*
3. *Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht: water-robuust-en klimaatbestendig. Er moet dus ook worden gezocht naar combinaties van ruimtegebruik;*
4. *Fryslân versterkt de biodiversiteit: natuur-inclusief ontwerpen wordt bevorderd, de transitie naar de circulaire economie wordt ondersteund en gestimuleerd en in de landbouwsector worden koppelingen gemaakt met o.a. de recreatiesector. Slim ruimtegebruik is essentieel.*

Voor het bepalen van beleidskaders (zoals een ontwikkelkader) worden de volgende adviezen meegegeven:

- Geef speelruimte en experimenteerruimte aan initiatieven, projecten en oplossingen vanuit de samenleving;
- Stel als overheden vooraf duidelijke kaders indien nodig;
- Geef als Provincie richting door aan te geven met welke grote opgaven er gewerkt wordt en in welke richting er gedacht wordt. Houd hierbij contact met oplossingen van onderop;
- Let op de schaal en haalbaarheid van gebieden;
- Neem verantwoordelijkheid als de urgentie daarom vraagt;
- Neem gezondheid en veiligheid vroegtijdig en integraal mee;
- Bied ruimte voor maatwerk per gebied.

Slimme groei

Een van de doelstellingen die benoemd wordt in de omgevingsvisie is belangrijk voor het logies-ontwikkelkader van SWF, namelijk de doelstelling "*slimme groei van de gastvrijheidseconomie*". Als we op deze doelstelling inzoomen wordt het volgende duidelijk.

Ten eerste wordt ingezet op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van Fryslân, meer jaarrond bezoek in plaats van hoge pieken en dalen (spreiding in tijd) en meer bezoek in heel Fryslân (spreiding in ruimte). Het vergroenen en circulair maken van de gastvrijheidseconomie is hierbij van belang. De accenten verschillen per regio, voor de regio(s) waartoe SWF behoort worden de volgende adviezen gegeven:

- Kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen en accommodaties;
- Verbreden van het watersportproduct met nieuwe innovatieve combinatie tussen land- en waterrecreatie en nieuwe vormen van waterrecreatie.

Tevens is er in de gastvrijheidssector behoefte aan zowel vernieuwend ondernemerschap als nieuw ondernemerschap. Maar ook aan de ontwikkeling van toeristische bestemmingen in ruimtelijke en functionele clusters in plaats van versnippering. Fryslân moet niet meer van hetzelfde krijgen, maar verbindingen moeten worden gelegd. Denk hierbij aan het hergebruiken van karakteristieke bebouwing.

Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur ingezet voor behoud van de vitaliteit van dorpen en steden, passend bij de Friese identiteit en de doelgroep natuur- en cultuurtoerisme. Draagvlak vanuit de bevolking is daarbij belangrijk. Permanente bewoning van recreatiewoningen is ongewenst, maar uitzonderingen hierop zijn te motiveren.

Beleidsnotitie Gastvrij Fryslân 2028 - 2020

Slimme groei is het begrip waar het in de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 om draait. Meer groeien, maar op een slimme manier zodat heel Fryslân profiteert van het toerisme. Dus niet alleen maar groeien in het aantal bezoekers en overnachtingen, maar ook rekening houden met spreiding in tijd en ruimte. Op deze manier draagt het toerisme bij aan de brede welvaart en wordt aangesloten op het bestuursakkoord Geluk op 1. Er is gekozen voor slimme groei met een plus op marketing en het benutten van koppelkansen. Verder is het belangrijk dat de werkgelegenheid in de sector zal groeien (inzetten van een bredere doelgroep zoals senioren) en dat innovatie in de sector wordt gestimuleerd.

De missie is: "In 2028 hebben Friese inwoners profijt van een slimme groei van het toerisme. Slimme groei van toerisme zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, levert een bijdrage aan

het behoud van natuur- en cultuurerfgoed en toekomstbestendige banen in een veranderende economie (triple-p). Dit vertaalt zich in 3 ambities:

1. *Toerisme zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving: de leefbaarheid blijft behouden of stijgt;*
2. *Toerisme versterkt het behoud en ontwikkeling van cultuur- en natuurerfgoed;*
3. *Toerisme zorgt voor toekomstbestendige banen. Werkgelegenheid wordt gecreëerd voor de jonge generaties en voor senioren.*

Uit deze missie zijn zeven opgaven naar voren gekomen, waaronder vitale logiesaccommodaties, welke relevant is voor het ontwikkelkader van logiesaccommodaties in SWF.

Als we inzoomen op de opgave vitale logiesaccommodaties zien we o.a. de volgende doelstellingen:

- Logiesaanbod moet inspelen op de spreiding in tijd (seizoenverbreding) en spreiding naar (krimp)regio's;
- Het logiesaanbod moet aansluiten bij veranderende eisen en verwachtingen van toeristen, bij het Fryske landschap en de bewoners. Dit geldt voor alle accommodatievormen;
- De huidige vitaliteit van de Friese logies is in kaart gebracht en de opdracht is tweeledig: inspelen op clustervorming en betere conceptontwikkeling;

- Vitaliteit moet vergroot worden;
- Ondersteunen van conceptontwikkeling;
- Toename aantal volledig circulaire logiesbedrijven;
- Een toename van de mate van sociale inclusie en laagdrempeligheid voor kwetsbare groepen;
- Het aanbod van erfgoedlocaties en herbestemde karakteristieke gebouwen en monumenten is substantieel toegenomen.

Het Fries Camperkader - 2017

Reeds jarenlang vinden er discussies plaats tussen gemeenten en ondernemers (vooral campinghouders) over het realiseren van gemeentelijke camperplaatsen. Aan de ene kant is er een tekort aan camperplaatsen wat gemeenten willen oplossen. Aan de andere kant vinden veel campinghouders dat campers op de camping horen en dat gemeenten te lage tarieven rekenen en daardoor marktverstoring werken. Gemeenten zijn vrij om te beslissen hoe ze in het camperen staan. De centrale vraag van deze discussie is: moet het aanbieden van camperplaatsen zo veel mogelijk door marktpartijen worden opgepakt?

Gemeenten kunnen kiezen uit twee kaders bij het realiseren van camperplaatsen en de prijszetting hiervan: de Wet Markt & Overheid (geldend tarief moet kostendekkend zijn) en Algemeen Belang (gemeente is vrij om het tarief te bepalen).

Het Fries Camperkader reikt een 'ideale volgorde van handelen' aan voor nieuwe camperplaatsen:

1. Ondernemers zijn als eerste aan zet om camperlocaties te realiseren;
2. Als zij dit niet doen, dan kan de gemeente dit doen, in principe zo veel mogelijk tegen kostendekkend tarief;
3. Indien er sprake is van een bijzondere situatie (groot algemeen belang, bijzondere RO-situatie) kan een gemeente een besluit nemen in het kader van algemeen belang. Ook dan houdt de gemeente oog voor ongewenste prijseffecten;
4. Zoveel mogelijk partijen sluiten zich aan bij het Fries Campernet.

Het uiteindelijke advies van de Marrekrite is: stimuleren door te reguleren. "Als gemeenten met hun voorzieningen ergens een individuele ondernemer bevoordelen of benadelen, trekken ze zich terug. Een uitzondering hierop kan zijn dat er sprake is van een duidelijk algemeen belang". Dit is dezelfde spelregel als die nu al in de waterrecreatie wordt gehanteerd. Als de geest van dit principe zou worden toegepast op gemeentelijke camperlocaties dan zal er naar verwachting geen protest zijn, en kan er net als in de waterrecreatie een doelbestemming worden gecreëerd: een combinatie van camperen op campings / jachthavens en plekken door de gemeente gerealiseerd waar de markt dit niet oppakt.

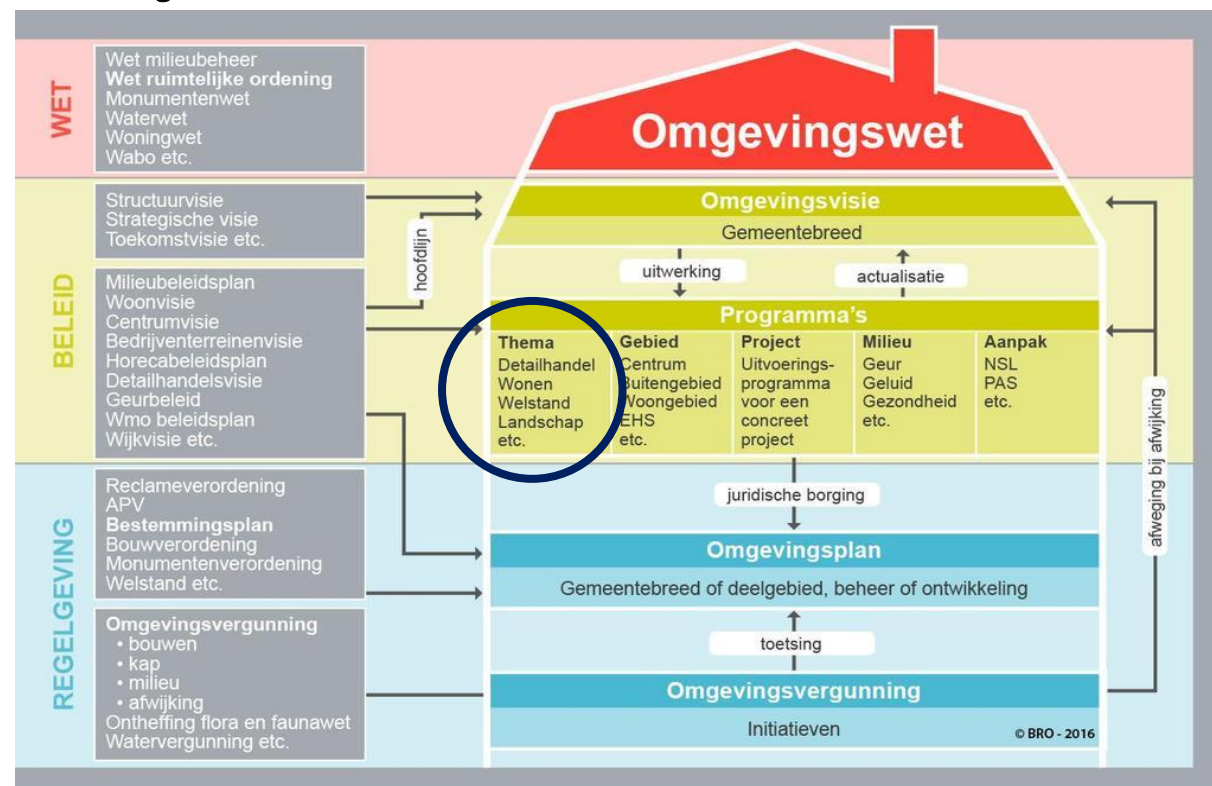
7.4 Bijlage D: Gemeentelijk beleid

Positionering van het ontwikkelkader in het beleidshuis SWF

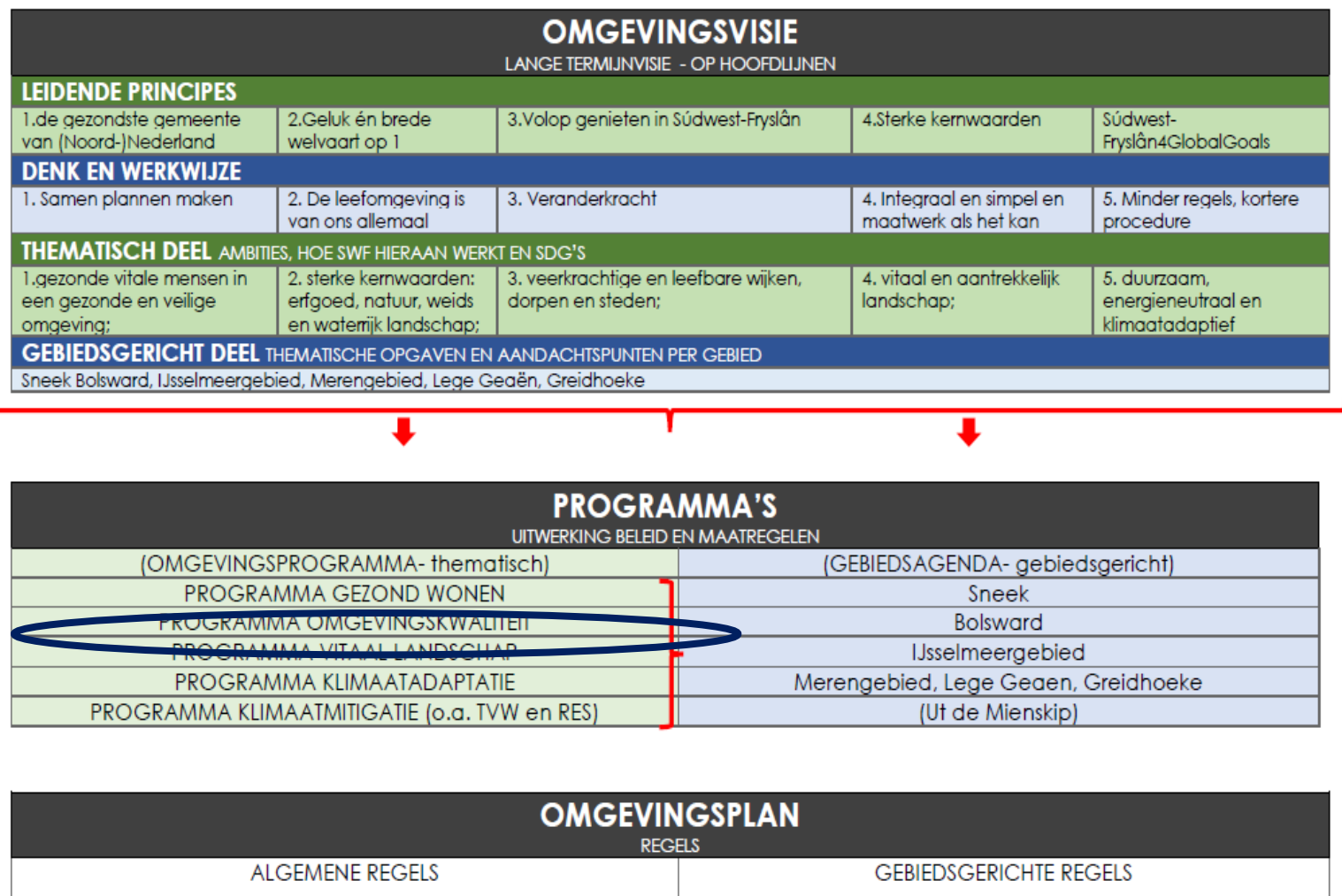
Binnen het beleidshuis van de gemeente landt het ontwikkelkader (waarschijnlijk) in het Omgevingsprogramma Omgevingskwaliteit (zie Afbeelding 7.2 en Afbeelding 7.3). Omgevingskwaliteit wordt in de Memorie van toelichting van de nieuwe Omgevingswet omschreven als “aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap”. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten.

Omdat het ontwikkelkader valt binnen het beleidshuis van de gemeente past het binnen de principes en uitgangspunten van de Omgevingsvisie en binnen de kaders van al bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid. Bestaande beleidsstukken zijn dan ook inhoudelijk onderdeel van het ontwikkelkader logiesaccommodaties. De geraadpleegde gemeentelijke beleidsstukken zijn samengevat in deze Bijlage. In Bijlage E staan de uitgangspunten die uit het beleid meegenomen zijn in het opstellen van de logiesdoelen.

Afbeelding 7.2 Het ontwikkelkader binnen het beleidshuis.



Afbeelding 7.3. Het programma Omgevingskwaliteit binnen de Omgevingsvisie.



De essentie van de Omgevingsvisie 1.0 van Súdwest-Fryslân (16 maart 2021), de visie ruimtelijke kwaliteit en de landschapsbiografie is samengevat in de tabel op de volgende pagina. In deze tabel wordt o.a. verwezen naar de bouwstenen vanuit het Friese Merenproject welke kunnen dienen als inspiratie voor de ontwerpprincipes voor nieuwe logiesbedrijven (zie bijlage L).

Omgevingsvisie 1.0	Thema's	Leidende principes	Subthema's
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving 2. Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur, weids en waterrijk landschap 3. Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden 4. Vitaal en aantrekkelijk landschap 5. Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief 	<ol style="list-style-type: none"> 1. SWF: de gezondste gemeente van Nederland 2. Geluk én brede welvaart op 1 3. Echt genieten in Súdwest-Fryslân: van alles te zien en te beleven, genieten van rust en ruimte 4. Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur en het open, veelal agrarisch, landschap 5. Súdwest-Fryslân4GlobalGoals: 17 duurzame ontwikkeldoelen. Thema's koppelen hieraan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inrichting leefomgeving & goede milieukwaliteit. 2. Waardevolle leefomgeving, gezonde ecosystemen en biodiversiteit & schoon water. 3. Inclusieve en toegankelijke woonomgeving, duurzame werkgelegenheid & duurzame en veilige vervoerssystemen. 4. Circulaire economie en duurzame infra & Duurzame landsbouw en voedsel. 5. Weerbaarheid & schone energie.
Ruimtelijke kwaliteit	Visie ruimtelijke kwaliteit		Landschapsbiografie
	<ul style="list-style-type: none"> • Per landschap zijn de kernkwaliteiten beschreven in het Streekplan Fryslân 2007. Deze kernkwaliteiten moeten herkenbaar blijven. <ul style="list-style-type: none"> • Elementen en structuren Ijsselmeerkust: zeedijk, buitendijkse polders en platen, kliffen, stedelijke waterfronten • Elementen en structuren kleigebied: verkaveling, droogmakerijen, dijken, vaarten en opvaarten, eendenkooien, terpen, dorpen en steden • Elementen en structuren veengebied en de meren: veenstroompjes, wegen, kerkhoven met klokkenstoelen, meren, vaarten en opvaarten, dorpsstructuren, verkaveling • Elementen en structuren stuwwallenlandschap: kliffen en dijken, gaasten, essen en esdorpen, vaarten, overgang hoge stuwwal naar lager veengebied en meren 		<p>De landschapsbiografie beschrijft het ontstaan van de Friese cultuur en – landschap:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 0-800 v. Chr: stuwwallenlandschap, veenlandschap en kleilandschap ontstaan 2. 800 v Chr – 850: zeearmen, terpen en cultuurlandschap gevormd 3. 850-1150: kerstening en kerkstichting, kwelderlandschap, veenrandzone, hoogveenlandschap, stuwwallenlandschap 4. 1150-1550: agrarische veenontginning, dijken en polders, meren en vaarwegen 5. 1550-1800: vaarwegen, dijken, landaanwinning, states, bossen en eendenkooien 6. 1800-1900: landbouw en economie, waterbeheersing, infrastructuur, landaanwinning, landgoederen en bosbouw 7. 1900-heden: waterstaat, nieuwe wegen, ruilverkaveling, steden en samenleving, natuur en recreatie
Aanknopingspunten toerisme	Omgevingsvisie 1.0 Súdwest-Fryslân 16 maart 2021		Visie ruimtelijke kwaliteit
	<ul style="list-style-type: none"> • Toerisme zal toenemen gezien de internationale groeiverwachting. Te veel toerisme en recreatie mag niet het woon- en leefklimaat en de landschappelijke kernwaarden aantasten • Toerisme toekomstbestendig maken met een verdubbeling van de bestedingen in 2030 • Inzetten op slimme groei met kwaliteit: passend bij culturele identiteit, MKB en ecologische foodprint: Een prettige en gezonde leefomgeving omdat voorzieningen op peil blijven en inwoners er gebruik van kunnen maken in hun vrije tijd. behoud van natuur- en cultuurerfgoed, toekomstbestendige banen, circulaire economie • Meer (afwisseling in) belevenissen creëren door: verdieping bestaand aanbod, meer samenwerking in vaargebieden, betere vermarkting van het toeristisch aanbod. • Versterking cultuurtoerisme door behoud erfgoed 		<ul style="list-style-type: none"> • Parels als fietspaden, wandelpaden, cultureel erfgoed en bossen moeten meer aandacht krijgen • Vernieuwing verblijfsrecreatief aanbod is noodzakelijk • Een goede landschappelijke inpassing is nodig voor nieuwe ontwikkelingen • Friese merenproject: verbetering mogelijkheden voor waterrecreatie • Kansen bij het investeren in beleving en aantrekkingskracht van het landschap waarbij de identiteit van de gemeente wordt vergroot • Recreatieve en leisure-achtige ontwikkelingen dienen zich niet midden in de open ruimte van het landschap te vestigen

7.5 Bijlage E: Inhoudelijke uitgangspunten vanuit het beleid

Inzichten vanuit beleid voor logiesdoelen

De beleidsstukken (zowel provinciaal als gemeentelijk) bieden inzichten die meegenomen zijn als input voor de logiesdoelen. Omdat het ontwikkelkader een beleidsuitwerking is van de Omgevingsvisie moet deze naadloos aansluiten bij de leidende principes van de Omgevingsvisie SWF:

- SWF: de gezondste gemeente van Nederland;
- Geluk en brede welvaart voor huidige én volgende generaties op 1. Geluk komt voort uit de directe leefomgeving en het dagelijks leven;
- Echt genieten in SWF: van alles te zien en te beleven. Genieten van rust en ruimte;
- Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur en het open, veelal agrarisch, landschap.
- SWF4GlobalGoals: 17 duurzame ontwikkeldoelen.

Andere punten uit de Omgevingsvisie die meegenomen zijn als input voor de logiesdoelen zijn:

- De leefomgeving is van ons allemaal;
- Goede balans tussen wonen, werken en vrije tijd;
- Genieten in een uniek en divers landschap met steden en dorpen;
- Denk vanuit de initiatiefnemer. Het ontwikkelkader moet in ieder geval duidelijkheid bieden voor initiatiefnemers.

Diverse voor het ontwikkelkader relevante beleidspunten van de provincie en de gemeente zijn overeenkomstig:

- Nieuwe logiesaccommodaties dragen bij aan slimme economische groei door hun stuwende bijdragen aan lokaal voorzieningenniveau en de publiek toegankelijke voorzieningen die zij bieden;
- Voor ontwikkelingen is het belangrijk dat de identiteit en de kernmerken van het landschap en de Friese cultuur ten minste behouden en het liefst versterkt worden. Ontwikkelingen moeten integreren met de omgeving (zowel landschappelijk, architectonisch als maatschappelijk). De omgevingskwaliteit is dan ook de ontwerpbasis voor (nieuwe) ontwikkelingen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om uit te gaan van het principe van zuinig ruimtegebruik door o.a. koppelkansen te benutten;
- Zet in op meer spreiding in tijd (seizoensverlenging) en ruimte;
- Cultuur- en natuurtoeristen met interesse in de identiteit en kwaliteit van Fryslân zijn een interessante (nieuwe) doelgroep;
- Logiesaccommodaties kunnen bijdragen aan een groenere en meer circulaire gastvrijheidseconomie;
- Het is belangrijk om de kwaliteit van de logiesaccommodaties te vergroten;

- Logiesaccommodaties kunnen bijdragen aan toekomstbestendige banen voor zoveel mogelijk groepen in de samenleving. Logiesbedrijven die zoveel mogelijk jaarrond functioneren dragen hier vooral aan bij vanwege hun arbeidscontinuïteit.
- De ontwikkeling van camperplaatsen wordt in eerste instantie overgelaten aan logiesondernemers. Pas indien zij geen nieuwe plekken willen/kunnen realiseren en/of exploiteren kan de gemeente inspringen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ruimtelijke randvoorwaarden, inrichting (bepaalde voorzieningen) en de locatie;
- De 23 bouwstenen uit het Friese merenproject dienen als inspiratie;
- Het is belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen terug te grijpen op de gebeurtenissen, verhalen en landschapsontwikkeling in SWF uit het verleden. Zo blijven de kenmerkende landschapsstructuren en cultuur behouden en levend;
- Recreatieve ontwikkelingen dienen zich niet midden in de open ruimte van het landschap te vestigen.

7.6 Bijlage F: Intern projectproces en gesprekspartners

Het proces dat doorlopen is om tot het ontwikkelkader te komen bestaat uit vier stappen:

1. Opstellen startdocument;
2. Startdocument toetsen: keuzes creëren;
3. Bijstellen en uitwerken;
4. Aanscherpen: keuzes maken.

Gedurende elke stap hebben we diverse gesprekspartners betrokken. Hieronder wordt per stap weergegeven welke werkzaamheden uitgevoerd zijn. De namen van de betrokkenen zijn bekend bij de gemeente (EZ & Toerisme).

1. Opstellen startdocument

- Gesprek met de **Wethouder** over de ambities, doelen en opzet van het kader.
- Gesprek met de **ambtelijke begeleidingsgroep** over de ambities, doelstellingen en opzet van het kader.
- Analyse relevante beleidsdocumenten, onderzoeken en andere documenten.
- Opstellen logiesdoelen in lijn met het Friese actieplan vitale logiesaccommodaties 2028.

- **Individuele gesprekken met diverse marktpartijen: projectontwikkelaars en ondernemers** over doelen, principes en de werkwijze.
- Opstellen van de eerste versie van de ontwikkelprincipes.
- Opstellen van de contouren van het ontwikkelkader.
- Opstellen van de hoofdstappen van de werkwijze.
- **Gesprek met ambtelijke begeleidingsgroep** waarin het startdocument werd besproken en verrijkt.
- Aanpassen startdocument aan de hand van feedback door begeleidingsgroep.

2. Startdocument toetsen: keuzes creëren

- **Gesprek met ambtenaren RO, erfgoed, natuur, R&T en bedrijfscontactfunctionarissen** waarin het startdocument (doelen, principes, kader en werkwijze) getoetst en verrijkt werd en beleidsmatige lacunes werden besproken.
- **Gesprek met provinciale ambtenaren RO en R&T** waarin de logiesdoelen, ontwikkelprincipes, input van de Provincie en uitgangspunten van de proceshandleiding werden besproken.
- **Gesprek met afgevaardigden van de TAF.** Opnieuw werden de logiesdoelen, de ontwikkelprincipes en de proceshandleiding besproken.

- Bijsturen logiesdoelen, ontwikkelprincipes en werkwijze n.a.v. voorgaande gesprekken in fase 2.
- **Groepsgesprek met logiesondernemers, exploitanten, projectontwikkelaars, ambtenaren, VVW en vertegenwoordiging vanuit de branches en ondernemersplatforms.** Tijdens dit groepsgesprek is het tussenresultaat gepresenteerd en om input gevraagd.
- Aanpassing van het document aan de hand van de input vanuit het groepsgesprek.
- **Gesprek met de bestuurders RO en R&T** over de richting die zich aftekent. Ook werd het tussenresultaat bij hen getoetst.
- Aanpassing document aan de hand van input. Vaststellen logiesdoelstellingen.
- **Gesprek over het opstellen van marktgerichte deelregio's in de gemeente.**
- Eerste uitwerking van de marktgerichte deelregio's aan de hand van landschappelijke kwaliteiten. Conclusie is dat verdere uitwerking buiten de scope van het huidige ontwikkelkader valt.

3. Bijstellen en uitwerken

- **Gesprek ambtelijke begeleidingsgroep** waarin we keuzes maakten over de ontwikkelprincipes, de aard van het kader, de inhoudelijke kwaliteitscomponenten en de proceshandleiding.
- **Groepsgesprek ondernemers met grote logiesbedrijven** waarin input is gevraagd over de werkwijze en de ontwikkelprincipes.
- Aanpassing document aan de hand van de input van de begeleidingsgroep en de logiesondernemers.

Aanscherpen: keuzes maken

- **Opiniërende Raadsbijeenkomst (13 oktober 2021)** waarin de onderzoeken en ontwikkelprincipes zijn besproken en voorgelegd. Met behulp van Mentimeter is aan de Raadsleden een aantal stellingen voorgelegd aangaande de ontwikkelprincipes. Vooraf kregen raadsleden een informerende video toegestuurd.
- Vaststellen ontwikkelprincipes en opstellen conceptversie ontwikkelkader en werkwijze.
- **Bespreking proceshandleiding met ambtenaren van de gemeente SWF.** Doornemen van de proceshandleiding en deze inpassen in het proces van de gemeente SWF.
- **Check proceshandleiding met verantwoordelijke ambtenaar vanuit de gemeente SWF.**
- Bespreking eindresultaat met de ambtelijke begeleidingsgroep.
- Verwerken feedback van de ambtelijke begeleidingsgroep.
- **Ter inzage leggen van het conceptdocument ontwikkelkader logiesaccommodaties SWF.**
- **Vaststellen ontwikkelkader in Raadsbijeenkomst (3 maart 2021).**

7.7 Bijlage G: Input stakeholders logiesdoelstellingen SWF

Over het algemeen geven stakeholders aan dat het belangrijk is om het toerisme en recreatie te zien als een samengesteld product (een toeristisch ecosysteem) waarin logiesaccommodaties een belangrijk onderdeel zijn. Een toeristisch-recreatief ecosysteem in balans bestaat uit vier principes: diversiteit, verbondenheid, draagkracht & circulariteit en menselijk handelen. Dit is verder uitgewerkt in Bijlage H.

Per stakeholder behandelen we hieronder de belangrijkste input die meegenomen is in het opstellen van de logiesdoelstellingen voor de gemeente SWF.

Wethouder

De Wethouder kijkt vanuit drie perspectieven naar de logiessector:

1. *Vanuit de ondernemers.* Ondernemers moeten een goede boterham kunnen verdienen met hun logiesaccommodatie(s). Zo kunnen zij genoeg vet op de botten krijgen om ieder jaar noodzakelijke investeringen te doen om de kwaliteit hoog te houden. De gemeente kan ondernemers faciliteren maar onderneemt zelf niet. We hebben dus ondernemers nodig die écht enthousiast zijn over en passie hebben voor hun bedrijf en hun omgeving. Er moet altijd
2. *Vanuit het lokale absorptievermogen.* Er moet goed gekeken worden naar het lokale absorptievermogen. Wat kan een regio/ gemeenschap qua hoeveelheid toerisme aan? Voldoende draagvlak vanuit de regio is belangrijk voor succesvolle logiesondernemingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom ook niet alleen goed voor de ondernemer zijn, maar voor de gehele samenleving. Het ecosysteem van een bestemming moet in balans zijn (zie Bijlage H).
3. *Vanuit de sectorale wendbaarheid.* De sector moet altijd klaar zijn voor een crisis en snel kunnen veranderen. Hiervoor is pluriformiteit nodig: veel typen bedrijven, gericht op een divers aantal doelgroepen (met o.a. intergenerationeel bezoek en mogelijkheden voor gasten met een smalle en brede beurs) spreidt het risico.

ruimte blijven voor nieuwe ontwikkelingen, maar deze moeten wel écht iets toevoegen voor SWF. Het ontwikkelkader moet de richting aangeven aan ondernemers waar we als samenleving naartoe willen én marktwerking moet worden gestimuleerd. Het is van belang om de Sustainable Development Goals (SDG's) te integreren in de doelstellingen voor de gemeente.

Ambtenaren

De belangrijkste punten vanuit de ambtenaren aangaande de doelstellingen voor SWF waren:

- Het is belangrijk om niet alleen initiatiefnemers te betrekken in hun plannen, maar ook de gemeenschap moet hier bij betrokken worden in de vorm van participatie. In de omgevingswet staat dat bij alle plannen de bevolking door de initiatiefnemer betrokken moet worden. Ook creëert dit draagvlak voor de ontwikkeling;
- Het inzetten op seizoensverlenging (spreiding in tijd) en spreiding in ruimte is nodig om het toeristisch product van de gemeente verder te verbeteren. Daarnaast sluiten we hiermee goed aan om de provinciale doelstellingen;
- Het open landschap is dé trekker van onze gemeente. Nieuwe ontwikkelingen mogen het landschap niet schaden. Belangrijk is dan wel dat dit niet automatisch zorgt voor verluxing omdat de dichtheid van de bebouwing dan minder groot mag/kan zijn.
- Het is van groot belang dat de kwaliteit die in eerste instantie neergezet wordt ook geborgd wordt in de jaren daarna.

Marktpartijen

Marktpartijen die gesproken zijn, hebben de volgende punten aangegeven aangaande de doelstellingen voor SWF:

- We moeten inzetten op herontwikkeling en minder op het aantrekken van nieuwe initiatieven. Zo kan SWF de grootste slag slaan om het bestaande logiesproduct toekomstbestendig te maken. Soms is herontwikkelen duurder dan nieuwbouw. Als er kansen liggen (met name aan het water) voor nieuwe initiatieven dan is het logisch dat initiatiefnemers op deze kansen in willen spelen.
- Stimuleer het benutten van erfgoed voor de recreatie. Denk aan leegstaande loodsen en boerenerven;
- Probeer in te zetten op meer samenwerking tussen ondernemers in de logiessector, maar ook ondernemers binnen het gehele toeristisch product van de gemeente;
- De maatschappelijke bijdrage van een initiatief is belangrijk. Dit zorgt voor draagvlak in de omgeving voor de complete toeristische sector;

- Zorg dat initiatiefnemers vanaf het eerste moment in het proces van de planvorming nadenken over de ruimtelijke vormgeving en het bedrijfsconcept van het initiatief;
- Seizoensverbreding is noodzakelijk en tegelijk heel lastig te realiseren. Op dit moment zijn er vaak gewoon niet voldoende toeristen in de gemeente om een rendabele bezetting te draaien. Dat wordt zeker niet alleen opgelost door meer winterharde bedden. Het gehele toeristisch product moet aantrekkelijk gemaakt worden voor winterbezoek. Met name voor het personeelsbeleid is seizoensverlenging een must zodat continuïteit geboden wordt;
- Het inzetten op zuinig ruimtegebrek is goed. De open ruimte is belangrijk voor ons. Tegelijk mag extensivering niet ten koste gaan van de capaciteit in aantal plaatsen/bedden. Er zou daarom soepel omgegaan moeten worden met uitbreidingen aansluitend aan bestaande bedrijven;
- Op sommige plekken in de gemeente is het echt belangrijk dat er meer gezonde reuring komt, niet alleen tijdens het (watersport)seizoen maar ook daarbuiten;
- Niet alleen het landschap valt binnen de ruimtelijke kwaliteit van een logiesbedrijf. Ook de cultuur is hierin een belangrijk component;
- Natuurlijk is het belangrijk dat er voldoende mogelijkheden blijven voor mensen met een wat kleinere portemonnee, maar we moeten niet vergeten dat de wensen van de toerist ook veranderen. Luxe en comfort wordt steeds meer een vereiste voor de gewone man/vrouw. Diversiteit geeft charme aan een gebied;
- De voorkeur van ondernemers gaat over het algemeen uit naar vakantieproducten in plaats van meer tweede woningen. Echter, het is vaak voor projectontwikkelaars niet mogelijk om het gehele project op basis van vakantieverhuur-eenheden op deze manier te bekostigen. Een gedeelte tweede woningen kan hiervoor wel zorgen. Ook om andere woningen goedkoper in de markt te kunnen zetten. Met name op B-locaties is dit nodig. De meeste mensen die recreatief vastgoed kopen zullen sowieso ook een voorkeur hebben voor verhuren omdat ze dan de BTW terugkrijgen en toch slechts af en toe zelf gebruik willen maken;
- Let goed op de verschillen in regelgeving tussen vakantiewoningen en chalets. Over het algemeen is het veel makkelijker om chalets neer te zetten gezien het bestemmingsplan, echter soms is dit niet optimaal voor het toeristisch product van de regio;
- Duurzaamheid en circulariteit is belangrijk, maar dit moet niet alleen in materiaalgebruik liggen. De afhankelijkheid van de beschikbaarheid van bepaalde materialen wordt anders te groot.

7.8 Bijlage H: Leidende principes voor een gebalanceerd toeristisch ecosysteem

In een gebalanceerde toeristisch bestemming zijn de volgende vier principes met elkaar in evenwicht. Dit maakt de bestemming veerkrachtig bij crises en aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers:

1. *Diversiteit*: toekomstbestendige toeristische bestemmingen beschikken over een mix aan landschappelijke kwaliteiten en aan divers dag- en logiesaanbod, doelgroepen, ondernemers die van oudsher in de regio ondernemen en nieuwe ondernemers. Deze compleetheid vergroot de wendbaarheid en veerkracht in tijden van crisis.
2. *Verbondenheid*: de verbondenheid tussen actoren op de toeristische markt is idealiter groot. Vanuit wederzijdse afhankelijkheid (fietsverhuur vs. hotel, supermarkt vs. haven) wordt waarde geboden aan de gast.
3. *Draagkracht en circulariteit* (lokaal absorptievermogen): bezoekers van een bestemming moeten goed verwerkt kunnen worden en de draagkracht van natuur en leefbaarheid wordt niet onder- en overschreden door toerisme.
4. *Menselijk handelen* (ondernemerschap en beleid gericht op lange termijn): mensen ontwikkelen, managen en begrenzen een toeristisch ecosysteem en zijn in staat op de lange termijn te denken en handelen. Een veerkrachtige bestemming wordt duurzaam ontwikkeld op basis van bestaande kernwaarden, toekomstige trends, missie-gedreven leiderschap, voldoende medewerkers (menselijk kapitaal) en financieringsmogelijkheden.

Nadere toelichting staat in de publicatie Toeristische Ecosystemen van het NIOO-KNAW (professor Van der Putten) en ZKA Strategy (2020).

7.9 Bijlage I: Vertaling kwantitatieve logiesdoelen Fryslân naar kwantitatieve logiesdoelen SWF

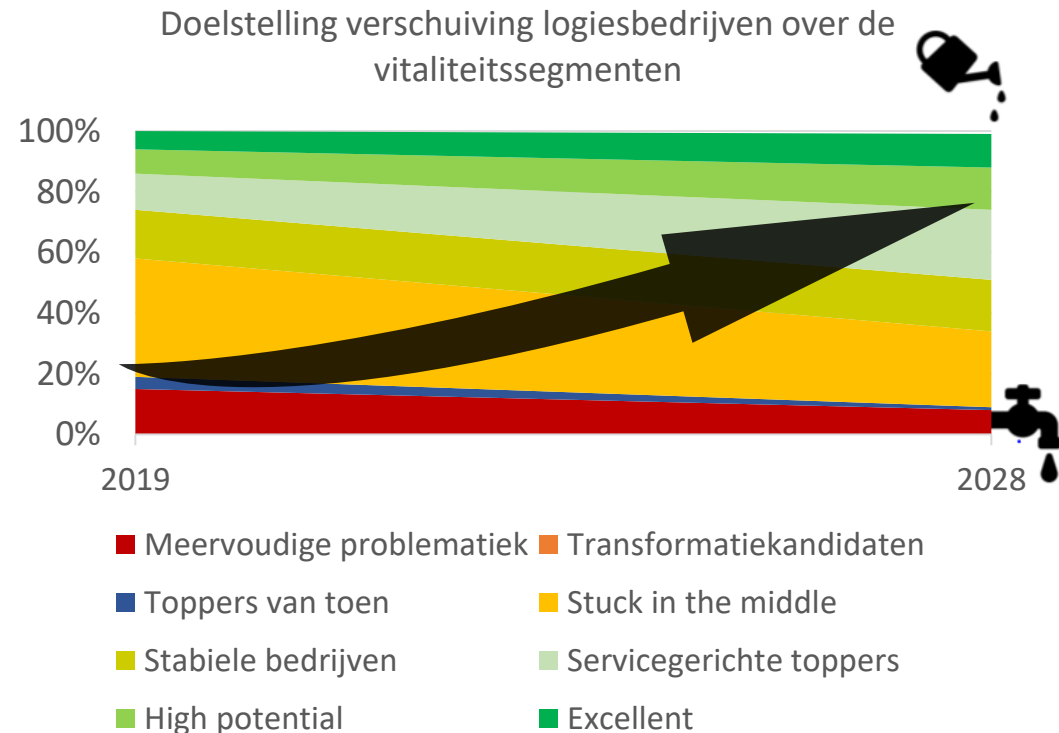
Doelstelling regulier aanbod

De doelstelling van het Friese actieplan is 55% meer vitale bedrijven en 45% minder niet-vitale bedrijven. Als deze doelstelling voor de gemeente SWF wordt doorgerekend, betekent dit:

- Het ontwikkelen van circa 2 nieuwe vitale reguliere logiesbedrijven. In de markt lijkt vooral ruimte voor een nieuw hotel, een nieuw bungalowpark of een nieuw mix-bedrijf. De gunstige markt voor recreatieondernemers in de gemeente zorgen er voor dat er eerder teveel dan te weinig nieuwe aanvragen zijn. Een idee om de beste plannen doorgang te verlenen is om initiatiefnemers hun plannen met de ruimte te laten pitchen aan de gemeente / de samenleving.
- Vitaliseren van 54 bestaande reguliere logiesbedrijven zodat een toekomstbestendige verdeling over de vitaliteitssegmenten ontstaat. In Bijlage J wordt per segment schematisch en indicatief weergegeven hoe de verschuivingen van de bedrijven binnen de segmenten plaats kunnen vinden.
- Het saneren/transformeren van ongeveer 5 niet-vitale bedrijven uit het segment meervoudige problematiek. Dit zijn locaties die niet meer kansrijk zijn om toeristisch-recreatief aantrekkelijk te worden. Dit onderdeel valt buiten de scope van het ontwikkelkader.

De hiervoor genoemde ontwikkeling van de bedrijven binnen de segmenten is in Afbeelding 7.4 schematisch weergegeven.

Afbeelding 7.4. Verschuiving van de bedrijven over de vitaliteitssegmenten



Doelstelling kleinschalig aanbod gemeente SWF

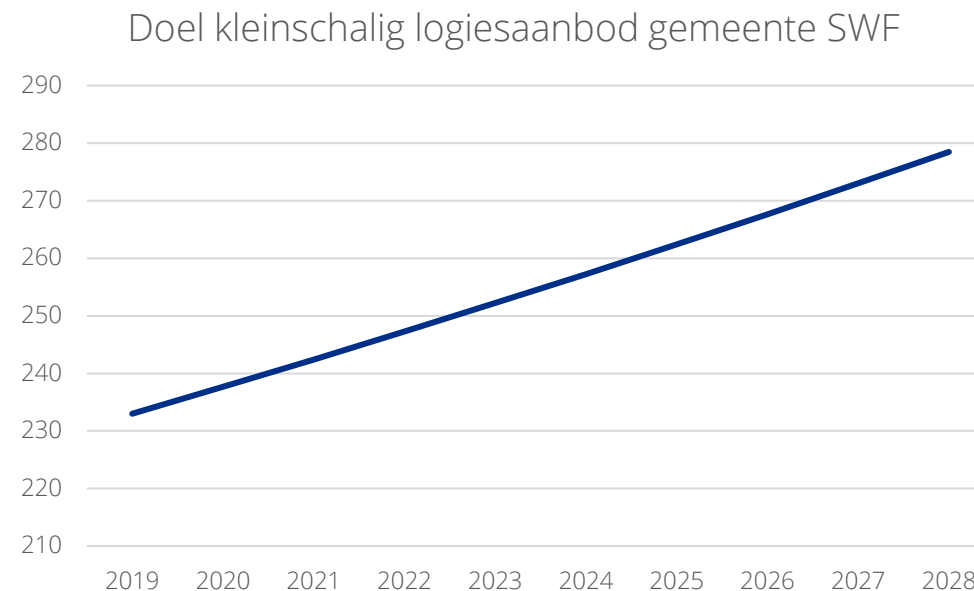
De doelstelling voor kleinschalig logiesaanbod in de regio ZW is gesteld op 2% groei per jaar. Onder kleinschalig aanbod valt volgens het Vitaliteitsonderzoek en het Actieplan:

- Kampeerterreinen: tot en met 15 plaatsen;
- Camperterreinen: tot en met 15 plaatsen;
- Hotels: t/m 10 kamers;
- B&B en losse appartementen;
- Bungalowpark: clusters tot en met 15 woningen;
- Jachthavens: tot en met 15 ligplaatsen;
- Groepsaccommodaties: tot en met 10 bedden;
- Mix-bedrijven: tot en met 15 eenheden.

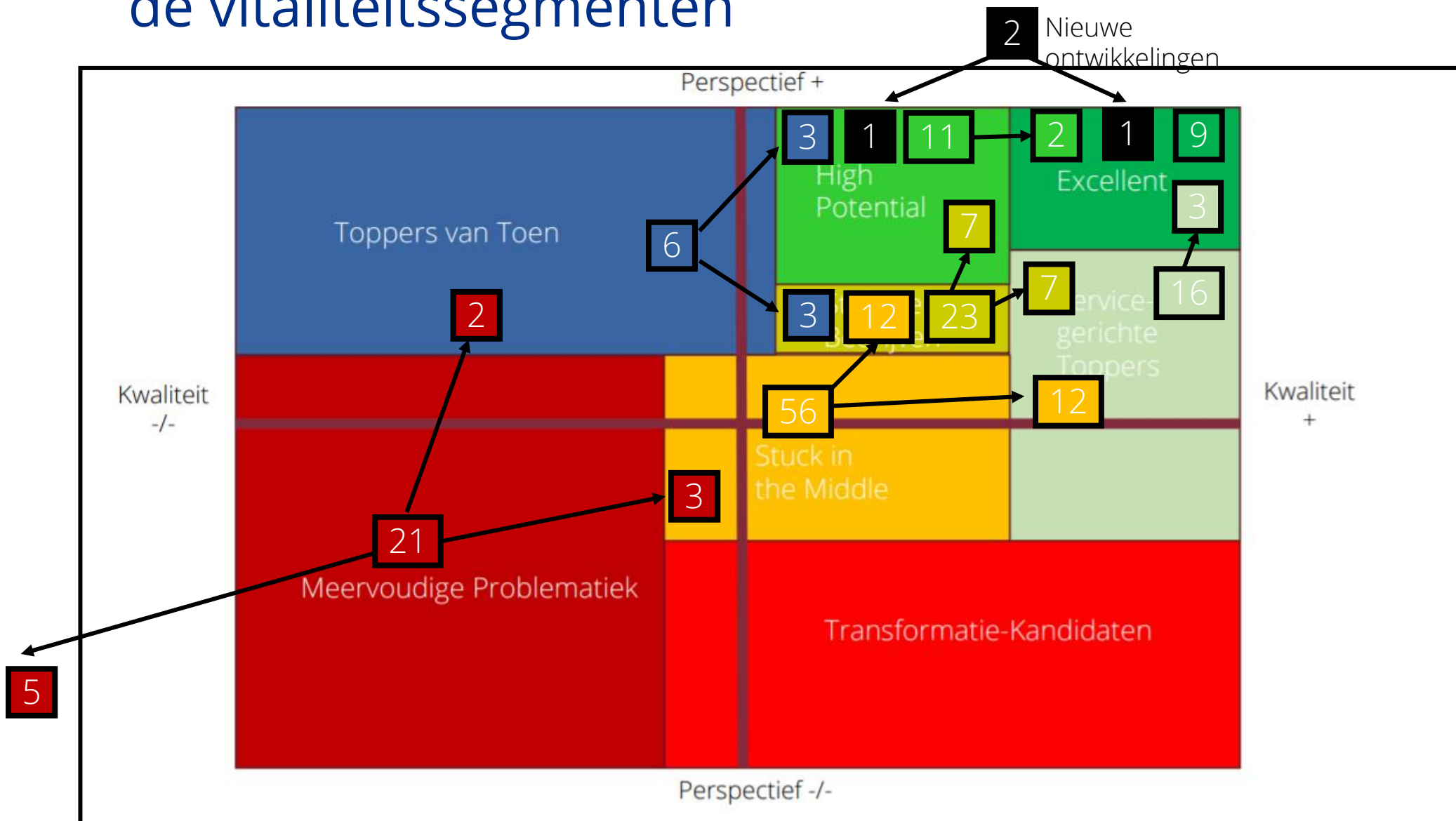
Voor de gemeente SWF (behorend tot ZW) betekent dit circa 45 nieuwe kleinschalige logiesaccommodaties in de periode tot en met 2028 (zie Afbeelding 7.5.)

De ontwerpversie van de provinciale omgevingsverordening hanteert een andere definitie van kleinschalig aanbod (o.a. 25 eenheden kampeerterreinen en jachthaven en 10 trekkershutten bij een boerenerf).

Afbeelding 7.5. Doelstelling groei kleinschalig aanbod (aantal logiesbedrijven).



7.10 Bijlage J: Indicatieve verschuiving logiesbedrijven over de vitaliteitssegmenten



Toelichting indicatieve verschuiving logiesbedrijven over de vitaliteitssegmenten

Per vitaliteitssegment volgt een toelichting op de beoogde verschuiving van logiesaccommodaties over de segmenten:

Meervoudige problematiek

- Op dit moment heeft het segment 21 reguliere logiesbedrijven;
- Er worden 5 bedrijven uit dit segment gesaneerd of getransformeerd;
- 2 van de 21 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment toppers van toen;
- 3 van de 21 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment stuck in the middle;
- In 2028 heeft bevat het segment meervoudige problematiek: $21 - 5 - 3 - 2 = 11$ reguliere logiesbedrijven.

Transformatiekandidaten

Op dit moment zijn er geen reguliere logiesbedrijven in de gemeente SWF die onder de categorie transformatiekandidaten vallen. Binnen deze categorie vinden dan ook geen verschuivingen plaats.

Toppers van toen

- Op dit moment heeft het segment 6 reguliere logiesbedrijven;
- Er komen 2 bedrijven bij (vanuit het segment meervoudige problematiek);

- 3 van de 6 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment high potential;
- 3 van de 6 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment stabiele bedrijven;
- In 2028 bevat het segment toppers van toen: $6 + 2 - 3 - 3 = 2$ reguliere logiesbedrijven.

Stuck in the middle

- Op dit moment heeft het segment 56 reguliere logiesbedrijven;
- Er komen 3 bedrijven bij vanuit het segment meervoudige problematiek;
- 12 van de 56 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment stabiele bedrijven;
- 12 van de 56 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment servicegerichte toppers;
- In 2028 bevat het segment stuck in the middle: $56 + 3 - 12 - 12 = 35$ reguliere logiesbedrijven.

Stabiele bedrijven

- Op dit moment heeft het segment 23 reguliere logiesbedrijven;
- Er komen 12 bedrijven bij vanuit het segment stuck in the middle;
- Er komen 3 bedrijven bij vanuit het segment toppers van toen;
- 7 van de 23 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment high potential;

- 7 van de 23 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment servicegerichte toppers;
- In 2028 bevat het segment stabiele bedrijven: $23 + 12 + 3 - 7 - 7 = 24$ reguliere logiesbedrijven.

Servicegerichte toppers

- Op dit moment heeft het segment 16 reguliere logiesbedrijven;
- Er komen 12 bedrijven bij vanuit het segment stuck in the middle;
- Er komen 7 bedrijven bij vanuit het segment stabiele bedrijven;
- 3 van de 16 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment excellent;
- In 2028 bevat het segment servicegerichte toppers: $16 + 12 + 7 - 3 = 32$ reguliere logiesbedrijven.

High potential

- Op dit moment heeft het segment 11 reguliere logiesbedrijven;
- Er komt 1 nieuw logiesbedrijf bij dat nieuw wordt ontwikkeld;
- Er komen 3 bedrijven bij uit het segment toppers van toen;
- Er komen 7 bedrijven bij uit het segment stabiele bedrijven;
- 2 van de 11 bestaande bedrijven vitaliseren naar het segment excellent;
- In 2028 bevat het segment high potential: $11 + 1 + 3 + 7 - 2 = 20$ reguliere logiesbedrijven.

Excellent

- Op dit moment heeft het segment 9 reguliere logiesbedrijven;
- Er komt 1 nieuwe logiesbedrijf bij dat nieuw wordt ontwikkeld;
- Er komen 3 bedrijven bij uit het segment servicegerichte toppers;
- Er komen 2 bedrijven bij uit het segment high potential;
- In 2028 bevat het segment excellent: $9 + 1 + 3 + 2 = 15$ reguliere logiesbedrijven.

Op deze manier ontstaat een opwaartse beweging naar meer vitale bedrijven in de gemeente SWF.

7.11 Bijlage K: Huidige wetgeving omtrent B&B's

Voor B&B's geldt dat indien een B&B op het perceel in het bestemmingsplan is toegestaan en voldaan wordt aan de volgende vijf regels, dat zij sowieso een vergunning krijgen en het ontwikkelkader niet van toepassing is:

1. Ten hoogste 2 slaapkamers met ruimte voor maximaal 5 personen per hoofdgebouw;
2. De logiesverstrekking vindt alleen in de woning en/of in de bijbehorende aan-, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen plaats;
3. De totale oppervlakte van de slaapkamers bedraagt maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning (incl. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen), met een maximum van 50 m²;
4. De omvang van de reclame-uitingen bedraagt maximaal 0,5 m²;
5. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om op eigen terrein te parkeren.

7.12 Bijlage L: Ontwerpprincipes voegen naar het landschap

Algemene check-vragen

- Hoe draagt het voorstel bij aan duurzame ontwikkeldoelen (handreiking SDG's)?
- Is het ontwerpidee helder en levert het plan een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit (de erfgoedwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) vanuit omgevings- en bedrijfs perspectief?
- Ondersteunt de wijze waarop bouwwerk(en) en terrein zijn ontworpen het beoogde ontwerp idee?
- Is in het ontwerp de uitstraling van bouwwerk(en) en het terrein zelf van voldoende kwaliteit?

Specifieke ruimtelijke ontwerpprincipes

- Draag bij aan de omgevingskwaliteit van de omgeving en de accommodatie.
- Draag bij aan de duurzame ontwikkeldoelen (handreiking SDG's)
- Het landschap is de basis, laat zien hoe het voorstel bijdraagt aan de sterke kernwaarden van het landschap en kernen.
- Ontwikkel niet op de houden plekken in het landschap maar ernaast.
- Bewaak zichtrelaties met het landschap.

- Maak voorkanten naar het landschap, het silhouet in en de overgangen naar het landschap zijn verzorgd en groen.
- Creëer bijzondere plekken langs het water en langs paden en routes.
- Borduur voort op de historie van de plek.
- Aandacht voor de architectuur.
- Kies voor stedenbouwkundige menging.
- Het contrast tussen binnen en buiten is een kwaliteit van de IJsselmeerkust, van dorpen en steden en van groene erven en terreinen in het landschap.
- Maak aantrekkelijke entrees en logische routes.
- Zorg voor een gastvrij onthaal en aantrekkelijk verblijfsklimaat voor toeristen en gasten.
- Zorg voor een netwerk van wandel- en fietspaden.
- Maak oevers openbaar en toegankelijk.
- Draag door te vergroenen en vernatten bij aan de lokale biodiversiteit.
- Beperk het gebruik van fossiele energie, stimuleer de productie en het gebruik van duurzame energie.

7.13 Bijlage M: Participatieladder

De leidende principes bij de invoering van de Omgevingswet SWF zijn belangrijk voor de manier waarop er in de gemeente met participatie omgegaan wordt. Deze leidende principes zijn:

1. Samen plannen maken;
2. De leefomgeving is van ons allemaal;
3. Veranderkracht;
4. Integraal, simpel en maatwerk als het kan;
5. Minder regels, kortere procedures.

Met name de eerste twee leidende principes geven aan dat participatie erg belangrijk is. Uit de Omgevingswet volgt verder dat de initiatiefnemer de participatie zelf moet organiseren. De overheid hoeft dit niet meer te doen. De wet geeft het bevoegd gezag en de initiatiefnemer de vrijheid eigen keuzes te maken voor de inrichting van het participatieproces.

Voor ondernemers is het belangrijk om al vanaf het eerste moment in de planvorming na te denken over de participatie. Er moet nagedacht worden over:

- Wie betrek je en waarom? Het maken van een goede stakeholderanalyse kan hierbij helpen.

- Hoe richt je het participatieproces in? Ga je dit zelf volledig organiseren of schakel je hier hulp bij in?
- Wat doe je met de resultaten vanuit het participatieproces? Gedurende de gesprekken tussen gemeente en ondernemers wordt hen steeds gewezen op de participatie.

Tijdens het participatieproces zijn de volgende zaken van belang:

- Leg het gehele proces goed vast. Zorg ervoor dat de resultaten niet verloren gaan en meegenomen kunnen worden in de ontwikkeling van het plan.
- Houd gedurende het totale planvormingsproces de contacten warm. In verschillende fasen van het proces is participatie nodig.

Omwille van de participatie heeft Rijksoverheid ook een participatieladder opgesteld. Deze ladder is te vinden in Afbeelding 7.6 op de volgende pagina. Het werken volgens deze ladder is uiterst zinvol. Een hogere mate van participatie is nodig voor initiatiefnemers met veel sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke impact. Een lage mate van participatie is nodig voor initiatieven met lagere impact.

Afbeelding 7.6. Participatieladder Rijksoverheid.



De initiatiefnemer bepaalt voor elke stap van participatie de hoeveelheid betrokkenen die hij/zij hierbij wil betrekken en geeft dit aan in het plan dat beoordeeld wordt door de omgevingstafel. Het benodigde niveau van de participatie wordt namelijk groter naarmate de impact van een initiatief op de maatschappij groter wordt.

7.14 Bijlage N: Begrippenkader

Absorptievermogen: de mate waarin een gebied de toestroom van toeristen goed kan verwerken.

Brede welvaart: welvaart waarbij de focus niet alleen ligt op de beschikbare financiële middelen maar ook op het welzijn van mensen: gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing etc.

Centrale bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesbedrijven daadwerkelijk wisselend (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Circulariteit: producten van nu zijn de grondstoffen van later. Na gebruik kunnen producten worden gedemonteerd en opnieuw worden gebruikt.

Ecologische voetafdruk: een concept dat weergeeft hoeveel vruchtbare land- en wateroppervlakte iemand (of een hele gemeenschap/regio) nodig heeft om de goederen die nodig zijn om te voorzien in het huidige gebruik te produceren en het afval dat er bij hoort te verwerken.

Experimenteerruimte: in het bestemmingsplan (omgevingsplan) wordt ruimte geboden aan het op kleinschalige schaal 'experimenteren' met nieuwe recreatievormen/producten met als doel om op innovatieve wijze in te spelen op (latente) marktbehoeften. Een bepaald percentage wordt buiten de afbakening van het bestemmingsplan gehouden en de ondernemer mag op deze grond, binnen wettelijke kaders en passend bij de aard en schaal van de locatie zelf een invulling bepalen.

Exploiteren: het uitbaten van bezittingen. Het zorgen dat er met de bezittingen (in dit geval het logiesproduct) omzet gedraaid wordt.

Herontwikkelen: het aanpassen van het product van een logiesbedrijf zodat het beter inspeelt op de wensen van de toerist. Vaak blijkt door herontwikkeling dat een bestemmingsplanverandering nodig is.

Koppelkansen: een mogelijkheid om een samenwerking op te zetten tussen meerdere (maatschappelijke) opgaven.

Logiesaccommodaties: accommodaties die zich bevinden op logiesbedrijven en recreatief nachtverblijf aan personen bieden.

Logiesbedrijf: bedrijven die recreatief nachtverblijf aan personen bieden. Die personen hebben elders hun hoofdverblijf.

Mix-bedrijf: een logiesbedrijf dat meerdere (ten minste twee) typen logiesaccommodaties exploiteert.

Pluriformiteit: diversiteit.

Saneren: het opheffen van logiesbedrijven op een warme (proactief bedrijven uitkopen met publieksmiddelen) of koude wijze (herstructurering sector via heftige klappen als faillissementen, verpaupering en sociale problemen op logiesbedrijven). Er is ook lauwe sanering.

Schaalvoordelen: voordelen (financieel en niet-financieel) die behaald kunnen worden doordat er met grotere volumes en dus efficiënter geopereerd wordt.

Seizoensverlenging: het proberen om ook buiten het (hoog)seizoen voldoende gasten te trekken die gebruik maken van de toeristisch-recreatieve voorzieningen van een bestemming of bedrijf.

Slimme groei: groeien op een manier die zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, een bijdrage levert aan het behoud van natuur- en cultuurerfgoed en toekomstbestendige banen in een veranderende economie. Groeien volgens het triple-p (people, planet, profit) principe.

Sociale inclusie: zorgen dat iedereen kan meedraaien in de maatschappij, ook mensen met een beperking of afstand tot de arbeidsmarkt. Logiesaccommodaties zijn hier bij uitstek toe in staat.

Spreiding in ruimte: het verspreiden van de stroom van bezoekers over een gebied. Niet meer toeristen op de meest toeristische locaties, maar ook op de minder toeristische locaties.

Spreiding in tijd: het verspreiden van de stroom van bezoekers over het gehele jaar. Niet meer toeristen gedurende het hoogseizoen (pieken) maar ook in het schouder- en laagseizoen.

Toeristisch vakantieproduct: een vakantiewoning die gebruikt wordt voor de (korte) verhuur aan steeds wisselende toeristen. De vakantiewoning is daardoor een bedrijfsmiddel.

Transformeren: het uit de toeristische markt halen van logiesbedrijven en de bestemmingsfunctie wijzigen.

Tweede woning: een woning die voor de eigenaar niet het hoofdverblijf is, maar gebruikt wordt als vakantiewoning (> 4 weken per jaar).

Vitaliseren: het verhogen van de kwaliteit of de perspectief van een logiesbedrijf zodat het beter kan inspelen op de wensen van de toerist. Het resultaat is dat het bedrijf [1] beter kan inspelen op de marktdynamiek, [2] betere exploitatieprestaties levert en dus vergoedingen op arbeid uitkeert aan medewerkers en directie, [3] vertrouwen geniet van financiers [4] en vertrouwen heeft in de samenleving. Dit laatste uit zich in gunstig ruimtelijk en fiscaal overheidsbeleid.

Vitaliteit: de mate waarin een logiesbedrijf kwaliteit en perspectief heeft en zo inspeelt op de wensen van de gast. Onderliggende krachten zijn: [1] mate van inspelen op veranderende markt, [2] mate van exploitatiekracht, [3] mate van vertrouwen van financiers en [4] mate waarin de samenleving (overheid) vertrouwen heeft in een logiesbedrijf.

Winterhard aanbod: logiesaccommodaties die gedurende het hele jaar geëxploiteerd kunnen worden.

Zuinig ruimtegebruik: slim omspringen met de beschikbare (open) ruimte door het benutten van bestaande bebouwing en erfgoed.

Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang ZKA Leisure Strategy als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

ZKA LEISURE STRATEGY
Brugstraat 1A
5211 VS 's Hertogenbosch

088 - 210 02 50
info@zka-strategy.nl
www.zka-strategy.nl

Merlijn Pietersma
Sasja Vermeulen

