

Beleidskader verblijfsrecreatie Vijfheerenlanden 2025-2035

2. Inleiding

Aanleiding

In het uitvoeringsprogramma toerisme en recreatie Vijfheerenlanden 2022-2032 heeft de gemeente Vijfheerenlanden een aantal strategische lijnen uitgezet om de vrijetijdseconomie te versterken. Eén van de algemene doelstellingen is om 20% meer overnachtingen te hebben per 2032. We willen verblijfsrecreatie ontwikkelen die aantrekkelijk en kleinschalig is en tegelijkertijd het bestaande aanbod aanvult. Daarnaast sluit dit beleidskader ook aan bij de ambitie uit de omgevingsvisie: 'We zorgen dat recreatie in onze gemeente past bij onze identiteit.'

Voorafgaand aan dit beleidskader is een bouwstenendocument opgesteld. Dat document bestaat uit verschillende bouwstenen die inzicht geven in de verblijfssector van Vijfheerenlanden. Denk aan een omschrijving van de sector, vergelijking van vraag & aanbod, beleidsmatige context, trends en ontwikkelingen in de sector en input vanuit stakeholders. Het bouwstenendocument is de basis voor dit beleidskader. Het geeft achtergrond bij de voorwaarden en criteria die we in dit beleidskader omschrijven en verder uitwerken.

We hebben als gemeente verschillende type accommodaties, waaronder campings, Bed & Breakfasts (B&B) en hotels. Net als in veel andere gemeenten is de sector volop in beweging. Zo is de gemiddelde leeftijd onder campingeigenaren relatief hoog, waardoor een overname van bedrijven te verwachten is. Er zijn recent twee naast elkaar gelegen campings gekocht door Topparken. Ook de transitie in de agrarische sector vraagt om een andere kijk op nevenactiviteiten bij boerenbedrijven. Daarnaast is door de aard van het gebied, veel natuur onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebied, niet overal evenveel mogelijk qua ontwikkelingen.

Regels en procedures

Vanuit het domein recreatie en toerisme hebben we ambities op het gebied van overnachtingsverblijf in onze mooie gemeente. Wij zien veel kansen en mogelijkheden. Er zijn echter ook vele andere partijen die zeggenschap hebben in onze gemeente. En niet voor niets, onze gemeente wordt geprezen voor de rust en ruimte en de prachtige landelijke natuur. Dat kunnen we alleen behouden dankzij de instanties die zich er hard voor inzetten om dit te behouden.

Dit betekent dat we in dit document onze visie en wensen kaders geven. Kaders die deels in de huidige regelgeving vallen en deels erbuiten. Dit verschilt ook per gebied en locatie.

Met dit document willen we niet alleen het gesprek aan kunnen gaan met de recreatieondernemers, maar ook met de interne en externe beleidsmakers. Veel initiatieven zullen dan ook uiteindelijk maatwerk vragen van de gemeente. We hopen met elkaar tot een mooie, gevarieerde overnachtingssector te komen.

Andere regelgeving en instanties waar we o.a. mee te maken hebben:

- Omgevingsplan Vijfheerenlanden (onderdeel bestemmingsplannen)
- Omgevingsvisie gemeente VHL
- Provinciaal beleid (bijv. cultuurhistorische regelgeving)
- Utrechts Landschap
- Rijkswaterstaat
- Waterschap Rivierenland

Doel van het beleidskader

Met dit beleidskader willen we meer duidelijkheid creëren over welke ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie we wel en niet in onze gemeente willen. Het gaat hierbij in principe om ontwikkelingen waar medewerking van de gemeente voor nodig is (via vergunningverlening en/of een omgevingsplanwijziging).

Daarnaast willen we ook handvatten geven voor het beoordelen van nieuwe initiatieven. Zodat we onze gewenste ontwikkelrichting kunnen waarborgen en helderheid kunnen geven aan initiatiefnemers in de sector.

Alhoewel het beleidskader richting geeft, zullen initiatiefnemers met plannen die op deze richting aansluiten nog steeds de benodigde ruimtelijke procedures moeten doorlopen. Zo zal het ene initiatief relatief makkelijk door kunnen gaan omdat het past binnen de huidige regelgeving. En vraagt een ander

initiatief een langer traject omdat er bijvoorbeeld een wijziging omgevingsplan nodig is. Ieder plan vraagt dan ook om maatwerk.

Ambitie

In de beleidsvisie toerisme en recreatie zijn 5 ambities vastgesteld:

1. De steden en het buitengebied zijn met elkaar verbonden
2. Alle wandel-, fiets- en vaarroutes zijn recreatief aantrekkelijk
3. Recreatie draagt positief bij aan de leefbaarheid en omgeving
4. Er is een ruim aanbod van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden
5. Recreatie wordt ontwikkeld in samenwerking met (lokale) samenwerkingspartners

Met dit beleidskader sluiten we met name aan op ambitie vier. De andere ambities bieden daarnaast een belangrijke basis voor wat we willen met de ontwikkeling van overnachtingslocaties binnen de gemeente.

We willen zorgvuldig omgaan met ons ruimtelijk gebied. En vooral ruimte geven aan verblijfsrecreatie initiatieven die de relatie leggen met de omgeving, profijt bieden aan onze inwoners. Initiatieven die toekomstbestendig, duurzaam en onderscheidend zijn en passen bij het DNA van onze gemeente. Daarom zijn deze punten ook de belangrijkste uitgangspunten die we in het volgende hoofdstuk beschrijven.

Leeswijzer beleidskader

Met dit beleidskader laten we zien wat we belangrijk vinden bij de ontwikkeling van overnachtingslocaties. Het beleidskader bestaat uit de volgende onderdelen:

- Eerst volgen de algemene uitgangspunten voor verblijfsrecreatie die zijn ontstaan uit het bouwstenendocument die de achtergrond vormt van dit beleidskader;
- Vervolgens geeft hoofdstuk 4 inzicht in de voorwaarden per accommodatievorm;
- In hoofdstuk 5 volgen de voorwaarden per deelgebied van de gemeente met aanvullende kaarten waarin dit ruimtelijk inzichtelijk is gemaakt.

3. Algemene uitgangspunten

Voor initiatieven in de verblijfsrecreatie waar medewerking van de gemeente voor nodig is (via vergunningverlening en/of een omgevingsplanwijziging) zijn uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten vinden wij als gemeente belangrijk voor een toekomstbestendige verblijfssector die past bij Vijfheerenlanden. Ze dienen niet als afvinklijst.

Dus een initiatief dat aan alle uitgangspunten voldoet, heeft bijvoorbeeld niet meteen de vergunning geregeld. Want die moet ook voldoen aan de regels die gelden per locatie en/of gebied en de criteria per accommodatievorm (zie hoofdstuk 4). Wel is in dat geval de gemeente welwillend om mee te werken aan eventuele benodigde aanpassingen.

Deze uitgangspunten bieden inspiratie. We gaan hierover graag in gesprek met de recreatieondernemer.

Unieke overnachtingslocaties

Naast de hieronder beschreven 4 uitgangspunten voegt de gemeente graag unieke overnachtingslocaties toe aan de al bestaande overnachtingsmogelijkheden.

Unieke overnachtingslocaties zijn bijvoorbeeld een boomhut, een yurt, een sterrenkubus of een tentje op het water. Maar het kan ook uniek zijn vanwege het gebouw, bijvoorbeeld een monument. Of omdat het een bijzondere locatie is, bijvoorbeeld een eilandje of in een natuurgebied.

Het zijn vaak kleinschalige accommodaties die opgaan in hun omgeving. Dit sluit goed aan bij de volgende uitgangspunten die wij als gemeente belangrijk vinden bij de ontwikkeling van nieuwe locaties.

Uitgangspunt 1: een initiatief legt de relatie met de omgeving en biedt inwoners profijt

Naast een bestemming voor verblijfsgasten is Vijfheerenlanden vooral een woonomgeving voor onze inwoners. Het is dan ook noodzakelijk om de gevolgen voor inwoners mee te nemen in de plannen.

We streven naar een situatie waarin negatieve gevolgen minimaal zijn. En er oog voor is dat inwoners en de omgeving profijt kunnen hebben van de vrijetijdssector. Dit draagt bij aan het draagvlak bij inwoners voor verblijfsrecreatie. En we houden de belangen van inwoners en verblijfs gasten in balans.

De volgende punten zorgen voor een balans tussen de lusten en lasten voor inwoners en de omgeving:

- Een initiatief in de buitenruimte past bij het karakter van de omgeving en wordt landschappelijk ingepast. Daarbij staat de soort en hoeveelheid bebouwing in verhouding tot het landschap. Zie voor het karakter van de omgeving hoofdstuk 5.
- Als er beplanting ontwikkeld wordt is de gebruikte beplanting inheems en passend bij de regio.

- Wanneer een initiatief faciliteiten of evenementen aanbiedt waar ook inwoners gebruik van kunnen maken dan zijn die ook zoveel mogelijk toegankelijk voor inwoners. Denk bijvoorbeeld aan een zwembad, een restaurant of een evenement dat ook bij inwoners onder de aandacht wordt gebracht.
- De initiatiefnemer werkt waar mogelijk samen met het lokale bedrijfsleven zodat inwoners en bedrijven in het gebied ook kunnen profiteren van de komst van toeristen.
- Er wordt nagedacht over een inclusief concept waarbij het terrein ook toegankelijk is voor minder validen.

Uitgangspunt 2: een initiatief is toekomstbestendig

We willen dat nieuwe ondernemingen vitaal blijven op de lange termijn. Met 'vitaal' bedoelen we dat een verblijfsaccommodatie voldoet aan de wensen van de huidige gast en er geen zorgen bestaan over het recreatieve toekomstperspectief.

Bij niet-vitale ondernemingen zien we problemen zoals permanente bewoning, ondermijning en verpaupering.

Deze problemen willen we in een vroeg stadium voorkomen. Op die manier blijft Vijfheerenlanden ook in de toekomst een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers én een fijne leefomgeving voor inwoners.

De volgende punten zijn van belang om te garanderen dat nieuwe initiatieven blijvend een kwalitatieve beleving aanbieden:

- Er wordt actief ingezet op toeristisch gebruik en niet anderszins: geen opvang arbeidsmigranten, geen tijdelijke of permanente bewoning etc. Tenzij het in het belang is van een acute vraag en altijd met toestemming van de gemeente
- Accommodaties en faciliteiten die niet meer in goede staat zijn, worden vernieuwd en/of opgeruimd door de initiatiefnemer.
- In het geval van campings en bungalowparken wordt het terrein bij voorkeur niet uitgepand. Als dat wel gebeurt dan stelt de gemeente strikte voorwaarden. De afspraken over o.a. gebruik, onderhoud, kwaliteit, toekomstontwikkelingen en manier van verhuren, worden vastgelegd.

Uitgangspunt 3: een initiatief is duurzaam

Duurzaamheid heeft in alle sectoren prioriteit, ook in toerisme. Daarom moeten we samen oplossingen bedenken om in alle processen in de verblijfsrecreatie de impact op het milieu te minimaliseren. We willen als gemeente ontwikkelen in balans met onze omgeving. Ook is hier vraag naar vanuit de markt. Gasten zijn zich steeds vaker bewust van hun impact en verwachten dat bedrijven hen helpen om een duurzame keuze te maken.

De volgende punten zorgen ervoor dat duurzaamheid onderdeel is van het denkproces en dat nieuwe ontwikkelingen minimale (negatieve) impact hebben:

- De mogelijkheden tot hergebruik van (bouw)materialen van bestaande locaties of faciliteiten worden onderzocht.
- De ondernemer streeft naar een concept dat zo veel mogelijk energieneutraal is, door energiebesparing en door zelf energie op te wekken. Ook wordt het initiatief zoveel mogelijk circulair uitgevoerd met aandacht voor de afvalstromen.
- Het initiatief is natuurinclusief. Daarmee bedoelen we dat er nagedacht is over hoe natuur wordt meegenomen in het ontwerp van het initiatief. Denk bijvoorbeeld aan de inrichting van het terrein, de buitenruimte en bij de bouw/plaatsing van nieuwe accommodaties. Nieuwe ontwikkelingen dragen daardoor bij aan de verbetering van de biodiversiteit en een gezonde en veilige leefomgeving.

Uitgangspunt 4: een initiatief is onderscheidend en passend bij het DNA van Vijfheerenlanden

We willen niet veel van hetzelfde, maar juist uniek en onderscheidend. Voor een onderscheidend initiatief is het belangrijk dat de initiatiefnemer zich bewust is van de wensen van de gast. Hiervoor is het nuttig om te weten wat er in de markt speelt en waar behoefte aan is. Zo komt er een initiatief met toegevoegde waarde voor Vijfheerenlanden.

De volgende punten moeten ervoor zorgen dat het aanbod in Vijfheerenlanden gevarieerd is en past bij onze gemeente:

- De initiatiefnemer heeft nagedacht over hoe het initiatief onderscheidend is vergeleken met het huidige aanbod. Bijvoorbeeld op het gebied van doelgroep, soort accommodatie of beleving. Een initiatief kan zich onderscheiden door in te springen op avontuur- en stijlzoeker¹. Voor deze twee

1) Eventueel kan het ook gaan om de plezierzoeker, voor wie er immers nog geen aanbod is. Deze groep vraagt echter om een relatief hoger voorzieningenniveau en een wat omvangrijkere accommodatie met veel reuring. Deze achten we minder kansrijk binnen Vijfheerenlanden.

leefstijlen is meer vraag dan aanbod in de gemeente. Figuur 1.1 toont een korte beschrijving van beide leefstijlen. In het bouwstenen document, hoofdstuk 3, is hier meer over te lezen.

- Haakt bij voorkeur in op de identiteit van Vijfheerenlanden en maakt dit ook beleefbaar. Denk aan themakamers in een hotel of bijvoorbeeld streekeigen producten in een restaurant. Zie voor een uitgebreide omschrijving van de identiteit van de gemeente hoofdstuk 1.3 'Identiteit van Vijfheerenlanden' uit het bouwstenen document.

Figuur 1.1 Kansrijke leefstijlen om op te richten

Avontuurzoekers

Deze recreanten zijn creatief, avontuurlijk, eigenwijs en geïnteresseerd in anderen. Ook omschrijven ze zichzelf als intelligent en ondernemend. Ze vinden het lekker om hun eigen gang te gaan, en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn. Als ze met anderen optrekken, dan zijn dat het liefst creatieve en vernieuwende denkers, of mensen die weten wat ze willen. Ze hechten veel waarde aan vrijheid, uniek zijn en genieten van het leven.



Bron: De Blokhutboot, de Biesbosch

De Blokhutboot is aantrekkelijk voor de avontuurzoeker.

Slapen op een boot en midden in de natuur, dat is echt wat voor de avontuurzoeker. Verassende locaties, zoals op het water, trekt hen erg aan. Ook zal het de avontuurzoeker aanspreken dat je zelf je eigen ligplaats kan bepalen. Op sommige plekken kun je aan wal een kampvuurtje maken en dat kan de avontuurzoeker zeker waarderen.

Stijlzoekers

Stijlzoekers zijn intelligent, zelfverzekerd en doelgericht. Ze hebben een sterk karakter, en omschrijven zichzelf ook wel als zakelijk, ondernemend en leidinggevend. Stijlzoekers zijn graag onder gelijkgestemden, die waarden als ambitie, uitdaging en daadkracht met hen delen. En die waarderen dat de Stijlzoekers zeggen waar het op staat, ook als anderen het daar misschien niet mee eens zijn. Stijlzoekers gaan ervoor in het leven: zowel in hun werk, als in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op. Verveling is niet aan hen besteed. Liever besteden ze hun tijd aan sporten en feesten. Gáán!



Bron: In de Rozenhof, Kedichem

De stijlvolle en klassieke inrichting zal de stijlzoeker zeker aanspreken. De accommodatie is een rijksmonument en ziet er dus ook van buiten prachtig uit. Ook ligt er een enorme tuin omheen, waardoor stijlzoekers hier de rust en ruimte hebben die ze zoeken. Daarnaast is er veel privacy, ook dat is voor de stijlzoeker belangrijk. Zij waarderen het gevoel van exclusiviteit. Daarnaast vinden ze kwalitatief hoogwaardig eten en drinken belangrijk.

4. Uitgangspunten en criteria per accommodatievorm

De gemeente Vijfheerenlanden kent verschillende accommodatievormen:

- Kleinschalige kampeerterreinen
- Grootschalige kampeerterreinen
- Bungalowparken
- Bed & Breakfast (B&B)
- Openbare camperplaatsen
- Hotels
- (Jacht)havens

De volgende uitgangspunten gelden per accommodatievorm voor initiatieven (nieuwvestiging en uitbreidingsplannen) waar medewerking van de gemeente voor nodig is. Per accommodatievorm benoemen we enkele gewenste criteria. Naast de uitgangspunten per accommodatievorm gelden ook nog uitgangspunten en criteria per deelgebied. Deze worden in hoofdstuk 5 toegelicht.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Niet alle beschreven uitgangspunten zijn op het moment van schrijven, uitvoerbaar binnen de huidige bestemmingsplannen en andere wetgeving. Dit vraagt dus om toekomstige aanpassing van de regels en met name om maatwerk. Als er een plan ligt waar de gemeente medewerking aan wil verlenen maar dat in strijd is met het omgevings-, bestemmingsplan, dan moet hiervoor een procedure tot verlening van een "buitenplanse omgevingsplanactiviteit" (BOPA) worden gevolgd.

Registratieplicht alle accommodaties

Iedere accommodatie die betaalde overnachtingen aanbiedt aan gasten moet zich verplicht registreren bij de gemeente en moet toeristenbelasting afdragen. Zo heeft de gemeente zicht op het aantal overnachtingslocaties en het aantal overnachtingen. En tegelijk zorgt het voor een gelijk speelveld tussen verblijfsrecreatieondernemers omdat iedere logiesverstrekker toeristenbelasting afdraagt.

Recreatieparken

In gemeente Vijfheerenlanden kennen we verschillende recreatieparken. Daarin maken wij een onderscheid tussen kampeerterreinen (campings) en bungalowparken.

Daarnaast maken we het volgende onderscheid:

- Camping met verplaatsbare (vaste) objecten zonder fundering. Daarbij kun je onderscheid maken in:
 - Mobiele kampeermiddelen, zelf meegebracht door de toerist (tent, toercaravan, vouwwagen)
 - Verhuurobjecten. Het object (meestal een stacaravan, maar ook bijvoorbeeld safaritent) is in bezit van de campingeigenaar en wordt verhuurd aan gasten.
 - Jaarplaatsen. Het object (meestal een stacaravan) is in bezit van de gast, die de grond eronder jaarlijks huurt van de eigenaar.
- Bungalowpark met vaste, niet verplaatsbare objecten met fundering. Daarbij kun je onderscheid maken in:
 - Verhuurobjecten in eigendom van de ondernemer of in eigendom van individuele eigenaren die centraal of individueel verhuren
 - Objecten in eigendom van gasten, die deze als tweede huis gebruiken.
- Een recreatiepark kan ook een combinatie zijn van verplaatsbare en niet-verplaatsbare verhuurobjecten.

Recreatiepark: Kleinschalige kampeerterreinen

Onder kleinschalige kampeerterreinen verstaan we kampeerterreinen met maximaal 25 kampeerplekken. De gemeente ziet in Vijfheerenlanden mogelijkheden om nieuwe kleinschalige kampeerterreinen te ontwikkelen.

Hierbij hanteren we een aantal wenselijke richtlijnen en uitgangspunten:

- Kampeerplekken moeten een minimale oppervlakte van 100 m² hebben met minimaal 3 meter afstand tussen de plekken. Dit om te zorgen voor groene en rustgevendende locaties.
- Kamperen is jaarrond toegestaan, mits het bestemmingsplan dit toelaat. Zo moeten uiterwaarden buiten het seizoen vrij zijn van objecten.
- Kamperen beperkt zich overwegend tot verplaatsbare kampeermiddelen als toercaravans, vouwwagens, campers, en tenten die door de recreant op het terrein geplaatst worden voor de duur van het verblijf. Verhuurobjecten mogen worden geplaatst, mits het bestemmingsplan dit (jaarrond) toelaat.
- Daarnaast mag maximaal 20% (tot een maximum van 5 eenheden) bestaan uit permanente plaatsen waarop een kampeermiddel als verhuurobject mag worden geplaatst.

Voor bijzondere concepten die aantoonbaar onderscheidend zijn en voldoen aan de algemene uitgangspunten, kan afgeweken worden van het percentage permanente verhuurobjecten. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt ook voor de Minimaal oppervlakte van verhuurobjecten en de beperking van het kampeerseizoen. Afhankelijk van de locatie van het kampeerterrein is er wellicht een recreatiebestemming nodig.

Recreatiepark: Grootschalige kampeerterreinen

Onder grootschalige kampeerterreinen verstaan we kampeerterreinen met meer dan 25 kampeerplekken, waar een recreatiebestemming voor nodig is. Voor geheel nieuwe kampeerterreinen van dit formaat zien we als gemeente geen mogelijkheden. Bestaande grootschalige kampeerterreinen mogen wel uitbreiden, mits de locatie en het gebied dit toestaat.

Hierbij hanteren we een aantal wenselijke richtlijnen en uitgangspunten:

- Bebouwing met voorzieningen voor het kampeerterrein (onder meer opslag en sanitair) is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 150 m².
- Uitponding van het terrein, door de verkoop van kavels, vindt de gemeente onwenselijk.
- Permanente bewoning van recreatieobjecten is zowel op grond van het beleid van de gemeente als bij wet verboden.
- De voorkeur van de gemeente gaat uit naar toeristische standplaatsen in plaats van vaste standplaatsen.
- De oppervlakte van verhuurobjecten is Minimaal 100 m² met minimaal 3 meter afstand tussen de plekken. Dit om te zorgen voor groene en rustgevende locaties.

Recreatiepark: Bungalowparken

Onder bungalowparken verstaan we terreinen met niet-verplaatsbare accommodatievormen zoals stacaravans en vakantiehuizen, al dan niet in combinatie met verplaatsbare objecten. De gemeente ziet in principe geen kansen voor nieuwe grote recreatieparken.

De gemeente gaat graag in gesprek met initiatiefnemers die een plan hebben voor een kleinschalig en innovatief concept gericht op nieuwe markten. Bij nieuwe ontwikkelingen is sprake van maatwerk. Als voorwaarde geldt dat nieuwe verblijfsrecreatie of uitbreiding van verblijfsrecreatie alleen mogelijk is als er regels zijn voor de waarborging van levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie van het park, zodat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt voorkomen.

Bed and breakfast (B&B)

Een B&B is kleinschalig, gevestigd in bestaande bebouwing, ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de hoofdbewoners als nevenactiviteit.

Een B&B heeft geen horecabestemming zoals een hotel dat bijvoorbeeld wel heeft. De gemeente staat open voor B&B 's en particuliere verhuur (Airbnb). Als gemeente zien we mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe B&B 's en uitbreiding van bestaande B&B 's:

- Een B&B mag maximaal 5 kamers hebben, op voorwaarde dat het ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
- De grootte en schaal van de activiteit dient wel zodanig te zijn dat de invloed op de omgeving beperkt is. En dat er sprake is van een aanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk.
- Uitgangspunt is dat er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in de omgeving. Parkeergelegenheid moet op eigen erf worden gemaakt.
- B&B-voorzieningen hebben geen zelfstandige woonfunctie. Om dit te garanderen mogen de kamers van de B&B geen keukens hebben.
- Het recreatieve medegebruik van woonhuizen mag niet leiden tot nadelige effecten op de woningmarkt.

Airbnb's² zijn welkom binnen de gemeente, op voorwaarde dat deze voldoen aan de registratieplicht, toeristenbelasting afdragen en niet meer dan 30 nachten verhuren per jaar.

Openbare camperplaatsen

Camperplaatsen zijn losse plekken die geen onderdeel zijn van grotere verblijfsrecreatievoorzieningen, zoals gemeentelijke camperplaatsen en sommige camperplaatsen bij bijvoorbeeld (jacht)havens of 'bij de boer'. De gemeente ziet mogelijkheden voor de uitbreiding van camperplaatsen, op voorwaarde dat dit past in het bestemmingsplan van het gebied.

Deze nieuwe camperplaatsen worden indien mogelijk geëxploiteerd door een ondernemer.

- Een camperplaats heeft maximaal 8 camperplekken als het gaat om plekken in de openbare ruimte zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen.
- Er is geen sprake van voorzieningen zoals sanitair e.d.
- De camperplaats is 24/7 bereikbaar

Groepsaccommodatie

Bij groepsaccommodaties gaat het om accommodaties die in overnachtingsmogelijkheden voor meer dan 20 personen tegelijk voorzien. De gemeente ziet zeer beperkt kansen voor nieuwe groepsaccommodaties. De gemeente gaat graag in gesprek met initiatiefnemers die een plan hebben voor een kleinschalig en innovatief concept dat gericht is op nieuwe markten. Bij nieuwe ontwikkelingen is sprake van maatwerk.

Hotels

Onder hotels verstaan we een accommodatie met kamers die dienen voor tijdelijke verblijf, meestal enkele nachten. De gemeente ziet maar beperkt kansen voor nieuwe hotels en verleent geen medewerking aan grootschalige hotels (meer dan 20 kamers). De gemeente ziet mogelijkheden voor kleinschalige

2) Het verhuren van (delen van) de woning waar je zelf woont, voor logies aan derden bij afwezigheid van de bewoner(s)

en innovatieve concepten met de focus op nieuwe markten. Bij nieuwe ontwikkelingen is sprake van maatwerk.

(Jacht)havens

Bij jachthavens kunnen mensen hun boot aanleggen op een passantenplaats en/of een vaste ligplaats huren, als vaste basis voor hun boot. Er is beperkt ruimte binnen de gemeente Vijfheerenlanden voor nieuwe jachthavens. Dit is sterk afhankelijk van de locatie en het gebied. De gemeente ziet wel mogelijkheden voor bestaande jachthavens om het aantal ligplaatsen te vergroten of bijzondere overnachtingsplekken op of aan het water te ontwikkelen.

Dat is echter sterk afhankelijk van de lokale situatie. Denk aan bereikbaarheid, natuurwaarden en de impact op de directe leefomgeving. Dit is dus in alle gevallen maatwerk.

Andere ontwikkelingen dan hiervoor genoemd

Het gaat hierbij om vormen van verblijfsrecreatie die niet zijn te scharen onder de vormen zoals hiervoor genoemd. Innovatieve, unieke, experimentele en onderscheidende verblijfsrecreatie ontwikkelingen worden in beginsel positief benaderd. Aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan de differentiatie en vernieuwing van het bestaande aanbod en/of een aantoonbare meerwaarde heeft voor het toeristisch-recreatieve product.

Agrarische ondernemingen

Door de landbouwtransitie verwachten we dat er meer recreatieve ontwikkelingen mogelijk worden binnen de agrarische sector. Agrarische ondernemingen bieden veel kansen binnen de toeristische sector met betrekking tot kleinschalige (unieke) overnachtingslocaties.

Zo staat in de landbouwvisie van Vijfheerenlanden dat men samen wil werken aan een aantrekkelijk, vitaal en toekomstbestendig buitengebied. Een gebied waarin de agrariër zijn werk kan doen en er plek is voor recreatie en ruimte voor herstel van de natuur en biodiversiteit. Daarnaast biedt recreëren bij de boer mogelijkheden voor een ander verdienmodel, gericht op de duurzame toerist.

De gemeente ziet mogelijkheden voor de ontwikkeling van een kleinschalige kampeerplaats, een B&B, kleinschalig hotel, of een openbare camperplaats. Dit is echter afhankelijk van de wensen van een agrarisch ondernemer en de mogelijkheden van het betreffende gebied.

Welke ontwikkeling precies mogelijk is, is sterk afhankelijk van de lokale situatie, denk aan bereikbaarheid, natuurwaarden en de impact op de directe leefomgeving. Dit is dus in alle gevallen maatwerk.

Hoe de gemeente Vijfheerenlanden met de agrarische ontwikkelingen om wil gaan wordt uitgewerkt in, het nog te ontwikkelen, VAB beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing).

5. Uitgangspunten en criteria per deelgebied

Naast de uitgangspunten per accommodatievorm hebben we in de gemeente Vijfheerenlanden ook te maken met verschillende landschappelijke verschillen. Deze hebben invloed op de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente.

Op basis van de waardenkaart uit de omgevingsvisie, is een gebiedskaart gemaakt met een onderverdeling in twee soorten gebieden: specifieke aandachtzones en landschappelijke deelzones. Zie ook de zoneringskaart, figuur 3.1, aan het einde van dit hoofdstuk. Voor deze twee soorten gebieden wordt:

- een omschrijving gegeven,
- de mogelijkheden benoemd voor nieuwe initiatieven
- aanvullende (gebied-specifieke) voorwaarden beschreven naast de al bestaande uitgangspunten en criteria uit de eerdere hoofdstukken.

Specifieke aandachtzones

Door de gemeente heen ligt een aantal specifieke aandachtzones die van belang zijn en waarvoor afzonderlijke aandachtspunten gelden:

1. Natura2000 gebieden,
2. Stiltegebieden,
3. Weidevogelkerngebieden
4. Zeer bijzonder cultuurhistorisch gebieden.

Deze aandachtzones en de regelgeving daaromtrent staan in de Provinciale [Omgevingsverordening: Omgevingsverordening provincie Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

De toepassing van de regels zijn omschreven in: [Handreiking regels ter bescherming van het Nederlands Natuurnetwerk](#)

1. Natura2000 gebieden

Dit zijn gebieden die behoren tot het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden. Dit maakt het mogelijk om in de toekomst de unieke biodiversiteit (met onder andere bedreigde plant- en diersoorten) in deze gebieden te behouden en te beschermen.

2. **Stiltegebieden**

In deze gebieden wordt stilte beschermd voor mens én natuur. Dit betekent dat activiteiten die deze stilte negatief beïnvloeden niet zijn toegestaan. De provincie bepaalt welke gebieden dit zijn. De provincie heeft de verantwoordelijkheid om deze gebieden te beschermen.

3. **Weidevogelkerngebieden**

In deze gebieden worden vogels die van nature in Nederland in het wild voorkomen en hun leefgebied beschermd. Het doel is om de populaties weidevogels en de omvang en kwaliteit van de leefgebieden te behouden.

4. **Zeer bijzonder cultuurhistorisch gebied**

Binnen gemeente Vijfheerenlanden hebben we verschillende cultuurhistorische gebieden:

- Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Oude Hollandse Waterlinie
- Buurtschap Helsdingen
- Kasteelterrein Hagestein

Deze gebieden zijn vastgelegd in de omgevingsvisie. Ze worden beschermd vanwege de hoge cultuurhistorische waarde.

Mogelijkheden

In principe zijn in deze gebieden beperkte mogelijkheden. De gemeente gaat daarom graag zo snel mogelijk met initiatiefnemers in gesprek.

- In Natura2000 gebied en het zeer bijzonder cultuurhistorisch gebied is relatief weinig tot niks mogelijk.
- In de stiltegebieden is wel wat mogelijk, zolang de geluidsnormen niet worden overschreden.
- In het weidevogelkerngebied is wel wat mogelijk onder de strikte voorwaarde dat het leefgebied voor de weidevogel per saldo minimaal moet worden behouden.

Aanvullende voorwaarden

In deze gebieden geldt aanvullend beleid dat verschilt per gebied en locatie. Als het initiatief in een van deze gebieden ligt, dan raden we de initiatiefnemer aan om direct contact te zoeken met de gemeente. Dit om vooraf te weten of er mogelijkheden zijn en welke voorwaarden er gelden.

Landschappelijke Deelzones

Ook een aantal landschappelijke deelzones die Vijfheerenlanden rijk is, hebben aparte kenmerken en daardoor aanvullende voorwaarden. Te onderscheiden zijn de uiterwaarden, het landelijk gebied (waaronder stroomruggen, halfopen griend- en veenweidelandschappen) en tot slot de steden en dorpen.

1. **Uiterwaarden**

Gebiedsomschrijving

De Uiterwaarden bestaan uit de rivieren de Lek en de Linge en het bijbehorende buitendijkse gebied. Het gebied is van belang voor de waterafvoer en kent grote natuurwaarden. Openheid wisselt af met beslotenheid van (griend)bossen en kronkelende dijklichamen. De Uiterwaarden hebben een overwegend natuurrijk en onbebouwd karakter. De aanwezigheid van geulen, moerassen en stroomdalgraslanden maakt het een gevarieerd gebied, waarin rust en openheid overheersen.

Mogelijkheden

In de uiterwaarden is relatief weinig tot niks mogelijk, mede vanuit het oogpunt van waterveiligheid. Dit gebied valt voor Vijfheerenlanden onder het bevoegd gezag van Zuid-Hollands- of Utrechts landschap, Rijkswaterstaat, Provincie Utrecht of Waterschap Rivierenland.

Ondanks de beperkingen heeft gemeente Vijfheerenlanden wel de wens om ruimte te zoeken voor nieuwe mogelijkheden. Zo zien ze mogelijkheden voor unieke vormen van overnachtingslocaties op het water. Hierbij is echter samenwerking met Rijkswaterstaat, het Waterschap en mogelijk ook Zuidhollands- of Utrechts landschap van belang (inclusief de betreffende regelgeving).

Aanvullende voorwaarden

- In de uiterwaarden mag niet gebouwd worden. Daardoor is er geen ruimte voor hotels en groepsaccommodaties. Onder strenge voorwaarden zijn campings en B&B's wel mogelijk, zolang hier geen (extra) permanente bebouwing voor nodig is.
- Om versnippering van verblijfsrecreatie tegen te gaan, moeten er bij campings minimaal 15 eenheden gerealiseerd worden.
- Nieuwe verblijfsrecreatie dient binnen een straal van 500 meter van een van de dorps-/stadskernen te zijn.

- Verkeerstechisch mag de ontwikkeling niet zorgen voor extra uitdagingen. Dus de bestaande wegen moeten voldoende zijn voor de extra verkeersbewegingen en parkeergelegenheid dient op het eigen terrein gemaakt te worden.

2. Landelijk gebied Gebiedsomschrijving

Het landelijk gebied is, zoals weergegeven in de waardenkaart³ van de omgevingsvisie, onder te verdelen in:

- stroomruggen
- veenweidelandschap
- halfopen griendlandschap

De reden dat we deze gebieden samen pakken is omdat de gemeente per gebied dezelfde uitgangspunten heeft voor verblijfsrecreatie. Het verschil tussen de gebieden is wél van belang voor de landschappelijke inpassing die we als voorwaarde stellen aan nieuwe ontwikkelingen. Daarom volgt er per gebied wel een gebiedsomschrijving. De houding van de gemeente en de aanvullende voorwaarden voor alle drie de gebieden is hetzelfde.

Stroomruggen: het mozaïek van akkers, weiden, bosschages en fruitboomgaarden bepaalt hier het beeld. De blokverkaveling gaat geleidelijk over naar de lagere en nattere komgronden. Dat zorgt voor een grote diversiteit aan landschappelijke en ecologische waarden. Langs de kronkelige dijkwegen is veel bebouwing aanwezig. Op de plekken van vroegere dijkdoorbraken zijn wielen te vinden.

Veenweidelandschap: het cultuurhistorische landschap is onder andere te herkennen in de tiendwegen, veenstroompjes, (achter-)kaden en woonheuvels. De dorpen liggen op de oorspronkelijke (veen) stroomruggen. Achter de lintbebouwing zorgen langgerekte agrarische kavels voor openheid. Kenmerkende historische gebouwen in dit gebied zijn de watertoren Meerkerk, de historische kerkgebouwen, molens en restanten van kastelen. Het gebied is onderdeel van het inundatiegebied van de Oude Hollandse Waterlinie. De open weiden worden afgewisseld met de beslotenheid van boomgaarden en wegen met bebouwing en beplanting.

Halfopen Griendlandschap: het halfopen landschap wordt gevormd door een mozaïek van natte blokvormige landschapselementen in de vorm van grienden, rietvelden en bossen. De natte broekbosstroken bestaan uit hakhout-, broek- of geriefhoutbosjes met een rijke variatie aan gebiedseigen bomen en struiken.

Mogelijkheden

1. De gemeente kijkt voorzichtig positief naar nieuwe ontwikkelingen. Campings, B&B's en ander kleinschalige verblijfsrecreatie zijn mogelijk te realiseren. Tevens staat de gemeente open voor unieke vormen van overnachtingslocaties.

Om het leefklimaat en de landschappelijke kwaliteit te waarborgen stelt de gemeente wel een aantal voorwaarden.

Aanvullende voorwaarden

- Verblijfsrecreatie dient landschappelijk te worden ingepast. Aangezien het drie verschillende deelgebieden zijn, verschilt de landschappelijke inpassing per gebied en locatie.
- Hier is geen ruimte voor hotels en bungalowparken.
- Accommodaties moeten worden weggehaald in het naseizoen (oktober tot en met april). Een uitzondering geldt voor unieke overnachtingsmogelijkheden waarbij dit niet mogelijk is. Deze moeten in dat geval volledig opgaan in het landschap en niet zichtbaar zijn vanaf de weg. Denk bijvoorbeeld aan accommodaties in de vorm van een boomhut.
- Verkeerstechisch mag de ontwikkeling niet zorgen voor extra uitdagingen. De bestaande wegen moeten voldoende zijn voor de extra verkeersbewegingen en parkeergelegenheid dient gecreëerd te worden op het eigen terrein.

3. Steden en dorpen Gebiedsomschrijving

Onder dit gebied schalen we alle steden en dorpen in de gemeente Vijfheerenlanden. Dit zijn: Ameide, Everdingen, Hagestein, Hei- en Boeicop, Hoef en Haag, Kedichem, Leerbroek, Leerdam, Lexmond, Meerkerk, Nieuwland, Oosterwijk, Schoonrewoerd, Tienhoven aan de Lek, Vianen en

3) <https://omgevingsvisie.vijfheerenlanden.nl/de-waardenkaart>

Zijderveld. Het kleinste dorpje (Oosterwijk) heeft zo'n 240 inwoners en de grootste stad (Leerdam) 18.963 inwoners. De dorpen en steden in de gemeente hebben dan ook elk hun eigen karakter.

Mogelijkheden

- De gemeente kijkt in dit gebied positief aan tegen nieuwe ontwikkelingen. In dit deelgebied liggen mogelijkheden voor hotels en B&B's. En secundair eventueel ook voor camperplaatsen en kampeerplekken richting de randen van de dorpen/steden.
- Om het leefklimaat en de landschappelijke kwaliteit te waarborgen, stelt de gemeente voor specifiek overnachtingslocaties wel een aantal aanvullende voorwaarden. Dit naast de regels die voor de hele gemeente gelden.

Aanvullende voorwaarden

- Verkeerstechisch mag de ontwikkeling niet zorgen voor extra uitdagingen. Dus de bestaande wegen moeten voldoende zijn voor de extra verkeersbewegingen en parkeergelegenheid dient gecreëerd te worden op het eigen terrein.
- Ontwikkelingen in de vorm van gebouwen dienen gerealiseerd te worden in bestaande bebouwing of in bestaand bouwvlak. Eventuele nieuwe bebouwing moet voldoen aan ruimtelijke regels of de ruimtelijke procedures doorlopen.

Figuur 3.1 zoneringskaart

