

Programma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân

Gelet op artikel 3.4 van de Omgevingswet heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân het 'Programma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân' vastgesteld, met de volgende overwegingen:

- onder de Omgevingswet is een programma één van de kerninstrumenten om specifieke doelen voor de fysieke leefomgeving te bereiken;
- de Omgevingsverordening Fryslân biedt ruimte voor de gemeente eigen afwegingen te maken in de ontwikkeling van logiesaccommodaties;
- de recent vastgestelde visie Gastvrijheidseconomie 2035 geeft reden om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van logiesaccommodaties uit te werken in een Omgevingsprogramma logiesaccommodaties.

Artikel I

Het besluit 'Programma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân' zoals weergegeven in 'bijlage A'.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Bijlage A

Programma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân

Deel I Programma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân

Hoofdstuk 1 Inleiding

§ 1.1 Nieuw beleid

Súdwest-Fryslân heeft een grote aantrekkingskracht op toeristen. Binnen Fryslân heeft onze gemeente het grootste logiesaanbod en de meeste overnachtingen. In het Economisch actieplan 2023-2026 van de gemeente Súdwest-Fryslân is de gastvrijheidseconomie naast de maritieme en landbouw & agrofood sector, een parelsector. In de in april 2024 vastgestelde Visie Gastvrijheidseconomie 2035 is voor de toekomst een ambitie opgenomen waarin toerisme bijdraagt aan florerende gemeenschappen. Dit vraagt om een doorontwikkeling van recreatiebedrijven passend bij de menselijke maat, schaal en het lokale verdienvermogen van Súdwest-Fryslân. De op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingsverordening Fryslân biedt ook de nodige ruimte voor de gemeente om eigen afwegingen te maken in de ontwikkeling van logiesaccommodaties in de vorm van een omgevingsprogramma logiesaccommodaties.

Het ontwikkelkader uit 2022 is gezien de actualiteit niet meer actueel voor een goede beoordeling van de vele initiatieven binnen onze gemeente. Bovendien is er een uitwerking voor logiesaccommodaties nodig op de recent vastgestelde visie Gastvrijheidseconomie 2035. Ons nieuwe omgevingsprogramma logiesaccommodaties is daarop afgestemd en geactualiseerd. Het voorliggende omgevingsprogramma vervangt daarmee het ontwikkelkader uit 2022.

§ 1.2 Waarom een omgevingsprogramma logiesaccommodaties?

Een omgevingsprogramma is één van de kerninstrumenten onder de Omgevingswet dat wordt gebruikt om specifieke doelen voor de fysieke leefomgeving te bereiken. Het omgevingsprogramma logiesaccommodaties zal worden gebruikt door de gemeente om nieuwe initiatieven snel en kwalitatief goed te kunnen beoordelen. Het omgevingsprogramma beschrijft welke aspecten van belang zijn om een toegevoegde waarde te bieden aan het aanbod van logiesaccommodaties in de gemeente Súdwest-Fryslân.

Het sluit bovendien aan- en draagt bij aan de volgende ambities van de gemeente:

- Het is onderdeel van de uitvoering van de visie Gastvrijheidseconomie 2035.
- Het geeft duidelijkheid aan initiatiefnemers en eenduidige beoordeling van aanvragen.
- Het draagt bij aan een betere, gemeentelijke dienstverlening.

Daarnaast bevat het omgevingsprogramma beleidsregels om aanvragen voor logiesaccommodaties te kunnen beoordelen.

§ 1.3 Doelstellingen omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân

Met het voorliggende omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân geven we duidelijkheid aan ondernemers met nieuwe ontwikkelplannen over:

- Welke vormen van logiesaccommodaties we waar willen toestaan.
- Welke omvang van logiesaccommodaties we willen toestaan.
- Onder welke voorwaarden logiesaccommodaties worden ontwikkeld.

Bovendien biedt het Omgevingsprogramma kans om aanvragen van ondernemers sneller te beantwoorden, zodat zij eerder weten waar ze mee aan de slag kunnen bij de ontwikkeling van hun bedrijf.

§ 1.4 Totstandkoming van het omgevingsprogramma logiesaccommodaties

Bij de ontwikkeling zijn de volgende bouwstenen gebruikt:

- Omgevingsverordening Fryslân (in werking getreden in 2024).
- Visie Gastvrijheidseconomie 2035, Súdwest-Fryslân activeert je (2024).
- Omgevingsplan Súdwest-Fryslân, onderdelen Bestemmingsplan Buitengebied Súdwest-Fryslân I en II (2023) en onderdelen diverse bestemmingsplannen voor bebouwde kom gemeente Súdwest-Fryslân.
- Ontwikkelkader Logiesaccommodaties, Súdwest-Fryslân (2022).
- Omgevingsvisie 1.0 Súdwest-Fryslân (2021).
- Vitaliteitsonderzoek Logiesaccommodaties Fryslân (maart 2020).

§ 1.5 Participatie

Bij de totstandkoming van de recent vastgestelde gemeentelijke beleidskaders (ontwikkelkader, visie Gastvrijheidseconomie en de recentste bestemmingsplannen) zijn uitgebreide participatietrajecten doorlopen met inwoners en bedrijven. Ook de logiesverstrekkennde bedrijven zijn hierin zorgvuldig meegenomen. Daarnaast is gekeken naar de nieuwe regels uit de Omgevingsverordening Fryslân, waar ook een uitgebreid inspraaktraject voor is doorlopen. Er is dus in dit omgevingsprogramma vooral sprake van uitwerking en actualisatie van het bestaande gemeentelijke beleid op het gebied van logies.

Voor de totstandkoming van dit omgevingsprogramma logiesaccommodatie Súdwest-Fryslân heeft van 10 januari tot en met 20 februari 2025 een ontwerp ter inzage gelegen. Ten behoeve hiervan zijn in januari 2025 spreekuren georganiseerd voor initiatiefnemers die al eerder een plan hadden ingediend. Daarnaast is in februari 2025 een informatieavond georganiseerd voor alle belanghebbenden. In totaal zijn er 16 zienswijzen ingediend op basis waarvan een nota beantwoording zienswijzen is opgesteld. Bovendien is er overleg geweest met de provincie Fryslân. De zienswijzen en het overleg met de provincie hebben op enkele onderdelen geleid tot aanpassingen in het ontwerp. Deze aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op jachthavens, aanscherping van definities, vereenvoudiging en verruiming van enkele eisen en het beperken van het maximum aantal kleinschalige kampeerterreinen dat in Súdwest-Fryslân mag doorgroeien naar 35 kampeerplaatsen. Bovendien is aangegeven om welke locaties het gaat bij doorgroei van enkele kleinschalige kampeerterreinen naar een regulier kampeerterrein.

§ 1.6 Omgevingsprogramma logiesaccommodaties met ontwikkelkader en beleidsregels

Het ontwikkelkader en de beleidsregels logiesaccommodaties vormen samen een programma in het kader van de Omgevingswet. Het ontwikkelkader is gebaseerd op Visie Gastvrijheidseconomie 2035, Súdwest-Fryslân activeert je (2024). De beleidsregels geven een concrete uitwerking van dit ontwikkelkader. Deze uitwerking betreft toetsbare en bij voorkeur kwantificeerbare criteria bij de vergunningverlening voor verschillende vormen van logiesverstrekking. Het ontwikkelkader en de beleidsregels moeten altijd in samenhang worden bekeken. De gebruikte definities zijn daarbij uniform en zoveel mogelijk in lijn met definities uit het omgevingsplan en de provinciale omgevingsverordening. Dit omgevingsprogramma logiesaccommodaties geeft inzicht in de aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden voor logiesaccommodaties ten opzichte van het geldende Omgevingsplan. Na een positieve beoordeling van een initiatief op basis van de beleidsregels kan medewerking worden verleend met een omgevingsvergunning, zo nodig voorafgegaan door een wijziging van het omgevingsplan.

§ 1.7 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een globale analyse van de huidige logiesaccommodaties en de uit het beleid voortvloeiende ambitie daarmee. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens de kern van dit omgevingsprogramma in de vorm van het ontwikkelkader met beleidskeuzen en de argumenten daarvoor. In bijlage 1 zijn beleidsregels en de definities opgenomen. In bijlage 2 zijn de hoofdpunten opgenomen van het provinciaal logiesbeleid. In bijlage 3 zijn de hoofdpunten opgenomen van de visie Gastvrijheidseconomie 2035 van onze gemeente.

Hoofdstuk 2 Analyse en ambitie logiesaccommodaties

§ 2.1 Analyse

Súdwest-Fryslân is binnen de provincie Fryslân de gemeente met de meeste logiesaccommodaties. Bijna een kwart van alle Friese logiesaccommodaties ligt in deze gemeente. In totaal gaat het om naar schatting 200 reguliere recreatiebedrijven op een locatie met een hoofdbestemming recreatie of horeca. Daarnaast zijn er nog eens circa 400 kleinschaligere bedrijven zoals bijvoorbeeld B&B's en kleinschalig kamperen op locaties met een andere hoofdbestemming. De grootste beddencapaciteit is aanwezig op de reguliere recreatiebedrijven. En dan vooral in jachthavens, gevolgd door campings (DataFryslân, 2020). Het Vitaliteitsonderzoek Logiesaccommodaties Fryslân (2020) laat een soortgelijk beeld zien. In de gemeenten Súdwest-Fryslân en De Fryske Marren bestaat opgeteld bijna 80% van het aantal bedden uit vaste ligplaatsen, vaste kampeerplaatsen, toeristische kampeerplaatsen en toeristische ligplaatsen.

Hiermee is tegelijk het grootste pijnpunt benoemd: Het overgrote deel van de capaciteit in deze logiesaccommodaties is weersafhankelijk en daarmee bijdragend aan een piek in het hoogseizoen bij mooi weer. Met andere woorden: bij groei en ontwikkeling van het logiesaanbod in Súdwest-Fryslân is vooral behoefte aan "winterharde" bedden zoals ook gesteld in de recent vastgestelde visie Gastvrijheidseconomie 2035. En het aandeel "winterharde" bedden in groepsaccommodaties, recreatieappartementen, hotels, recreatiewoningen of kleinschalige logiesobjecten is binnen het totaal aan beddencapaciteit in onze gemeente ondervertegenwoordigd.

§ 2.2 Ambitie

In de visie Gastvrijheidseconomie 2035 kiest de gemeente voor de kernwaarden: menselijke maat, de cultuurhistorie, de Friese taal, het karakter van familiebedrijven, de kernen, het landschap met kenmerkende boerderijen, weiden en water. Tegelijk geeft de visie aan dat Súdwest-Fryslân kwetsbaar is voor een doorgeschoten schaalvergroting, internationalisering en standaardisering. Specifiek voor kapitaals-intensieve mkb-logiesbedrijven hebben internationale investeringsfondsen hun oog laten vallen op deze sector. Het gevolg is gestandaardiseerde (belevings)formules die zijn losgezongen van het landschap en ten koste gaan van ruimtelijke kwaliteit. Aandacht voor de genoemde kwetsbaarheid past ook bij het primaire doel uit de visie Gastvrijheidseconomie 2035: het streven is dat 100% van de inwoners voordelen ervaart van de gastvrijheidseconomie, door:

1. Te werken aan de beleving van een Friese omgeving van topkwaliteit.
2. Gezonde reuring in het schouderseizoen.
3. De sector te stimuleren toegankelijk te zijn voor mensen met een kleine en modale beurs.

De gemeente Súdwest-Fryslân zet daarom ook ten aanzien van logiesbeleid in op versterking van mkb-familiebedrijven met een karaktervol aanbod, passend bij de schaal van het landschap en de daarin aanwezige karakteristieke boerderijen. Respectvol gebruik van (voormalige) boerderijen voor logies past daar prima bij.

De gemeente zet in op ontwikkeling van logiesaanbod in het schouderseizoen, onder andere door de gemeente te positioneren als culturele bestemming in aanvulling op de florerende zomermaanden. Gericht op de bijzondere steden met cultuurhistorisch waardevol erfgoed, musea, voorstellingen en diverse events in voor- en najaar. En het herbestemmen van bijzondere (erfgoed)locaties voor logies past daarin, maar ook meer nadruk op “winterharde” bedden.

Tenslotte is wat betreft de derde doelstelling ontwikkeling van logiesaanbod voor mensen met een kleine en modale beurs wenselijk. Daarom wil de gemeente de ruimte voor kleinschalige logiesvoorzieningen en -objecten die de Omgevingsverordening Fryslân biedt optimaal benutten.

Hoofdstuk 3 Ontwikkelkader Logiesaccommodaties

§ 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor logiesverstrekken bedrijven in onze gemeente. Voor een goed begrip van dit ontwikkelkader is inzicht nodig in de te hanteren definities. Die definities maken onderdeel uit van de beleidsregels en zijn opgenomen in bijlage 1.

Algemene ontwikkelkaders

Onze algemene kaders zetten conform onze visie Gastvrijheidseconomie 2035 in op seizoensverbreding en op echt ondernemerschap. Daarnaast is het belangrijk dat die ondernemers daadwerkelijk iets kunnen bijdragen aan de belevingskwaliteit in onze gemeente en aan een aantal maatschappelijke opgaven binnen onze gemeente. Voor deze algemene kaders moet voldoende aandacht zijn in ontwikkelplannen van recreatiebedrijven.

Wij zullen ontwikkelplannen van recreatieondernemers daarom beoordelen op:

- i. Seizoensverbreding en voldoende recreatieve diversiteit.
- ii. Goede langjarige exploitatie door toeristisch-recreatief ondernemerschap.
- iii. Versterken van de belevingskwaliteit.
- iv. Bijdrage aan de maatschappelijke opgaven.

Cultureel erfgoed, natuur, water en het open, veelal agrarisch, landschap zijn de belangrijkste kernwaarden van Súdwest-Fryslân. Bij ontwikkelingen wil Súdwest-Fryslân deze kernwaarden in een goede staat doorgeven aan toekomstige generaties. Ze vormen het natuurlijk kapitaal en ook in de toekomst de basis voor een krachtig en uniek Súdwest-Fryslân.

Er komen veel grote en belangrijke vraagstukken op Súdwest-Fryslân af. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie, de klimaatadaptatie, de verduurzaming van de landbouw en woningbouw. Daarnaast is de recreatiesector van Súdwest-Fryslân kwetsbaar voor doorgeschoten schaalvergroting, internationalisering en standaardisering. Vorenstaande brengt met zich mee dat we zuinig moeten zijn met ons landelijk gebied. Mede daarom kiezen we ervoor om in principe geen nieuwe bedrijven toe te staan in het landelijk

gebied, maar ons te richten op uitbreiding/omzetting van bestaande recreatieve voorzieningen. Echter, niet alles kan binnen regeltjes gegoten worden. Er zullen altijd bijzondere situaties zijn. Deze moeten echter wel uitzonderlijk zijn. In die gevallen kan van het beleid afgeweken worden. Daartoe is in de beleidsregels een hardheidsclausule opgenomen.

Algemene Kaders

i. Seizoensverbreding en voldoende recreatieve diversiteit

Het ontbreekt momenteel in onze gemeente aan een voldoende gevarieerd aanbod van logiesaccommodaties die ook de toeristen bedienen in de herfst, winter en het vroege voorjaar. De nadruk ligt nog sterk op watersport en kamperen gerelateerd toerisme, waarbij op zomerse dagen de capaciteit van onze voorzieningen volledig wordt benut, terwijl die in de maanden met minder gunstige weersomstandigheden onderbenut blijft. Mede om die reden kan bijvoorbeeld cultuurtoerisme in combinatie met wandelen, fietsen, winkelen en evenementenbezoek een uitstekende aanvulling zijn binnen onze gemeente. Bij nieuwvestiging en uitbreiding van logiesaccommodaties zetten wij daarom in op een versterking van het zogenaamde 'schouderseizoen'; de (nu nog) rustige maanden tussen oktober en april. Als versterking zien wij bijvoorbeeld het toevoegen van 'winterharde' logiesaccommodaties (hotels, B&B, recreatieappartementen en -woningen, groepsaccommodaties en kleinschalige logiesobjecten).

ii. Goede langjarige exploitatie door toeristisch-recreatief ondernemerschap

Ontwikkelingen in Súdwest-Fryslân kunnen alleen doorgang vinden als er aantoonbare marktruimte is en er een goede en realistische structurele verhuurexploitatie onder ligt. Geld wordt niet alleen verdiend door de ontwikkeling en eenmalige verkoop van vastgoed. De gemeente vraagt van initiatiefnemers toeristisch-recreatief ondernemerschap. Nieuwe logiesontwikkelingen beschikken over een langjarige centrale bedrijfsmatige verhuurexploitatie. Als ontwikkeling, eigendom en exploitatie door afzonderlijke rechtspersonen plaatsvindt, is het van belang dat de exploitant ondernemersrisico loopt en op of bij de betreffende locatie woont of op een andere wijze fysiek toezicht verzorgt waardoor er blijvend aandacht is voor de kwaliteit, toezicht en recreatief gebruik van de locatie.

Concreet betekent dit voor onze gemeente:

- 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, vastgoedproducten of solitaire recreatiewoningen.
- Blijvende aandacht voor de kwaliteit en het recreatieve gebruik van de logiesaccommodaties.
- Afspraken over toeristisch versus eigen gebruik bij nieuwe projectontwikkelingen worden opgenomen in anterieure overeenkomsten die worden voorzien van een kettingbeding.

iii. Versterken belevingskwaliteit

Het vijf-sterrenlandschap is een unieke trekker voor de logiesbedrijven in Súdwest-Fryslân. Veel gasten bezoeken onze gemeente vanwege de afwisseling van water, weiden, steden, dorpen, kuststrook en wolkenluchten. Logiesbedrijven die door- en herontwikkelen koesteren en benutten het landschap. Dit doen ze onder andere door hun bedrijf landschappelijk fraai in te passen en te verbinden aan regionale en lokale, landschappelijke kernwaarden.

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. Het bereiken van de juiste belevingskwaliteit op de juiste plek is altijd een kwestie van maatwerk. Dit faciliteren wij (waar nodig en mogelijk) middels een maatwerk-proces.

iv. Bijdragen aan maatschappelijke opgaven

Bij de ontwikkeling en exploitatie van logiesbedrijven wordt optimaal aangesloten bij de Sustainable Development Goals (SDG's). 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 of leefbaarheid. Zo voegen ontwikkelingen in de sector iets toe aan hun omgeving.

Concreet betekent dit voor onze gemeente:

- Nieuwe logies voegen wat toe aan de brede welvaart in onze gemeente voor zowel de inwoners als voor de toeristen.
- Initiatiefnemers verantwoorden zich hoe ze de wisselwerking met de samenleving aangaan in hun planvorming.
- Aangetoond wordt hoe en op welke Duurzame Ontwikkeldoelen (zie gemeentelijke Handreiking SDG's) wordt ingespeeld in het bedrijfsconcept.
- Het bedrijfsplan bevat een hoofdstuk over maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) waarin ook de betrokken partners worden benoemd.

Overnachten op pleziervaartuigen in havens en overige wateren

In de volgende paragrafen gaan we in op specifieke beleidskeuzen voor:

- Recreatieve voorzieningen zoals kampeerterreinen, een complex recreatiewoningen, een hotel, een passantenhaven of groepsaccommodatie met de (hoofd)bestemming Recreatie of Horeca.
- Kleinschalige recreatieve logiesvoorzieningen als ondergeschikte nevenactiviteit bij een andere hoofdfunctie op een bouwperceel.
- Recreatief medegebruik van woningen in de vorm van Bêd en Brochje (B&B).

Het overnachten op pleziervaartuigen in havens en overige wateren die in beheer zijn van de gemeente Súdwest-Fryslân is geregeld middels De Verordening havens en overige wateren gemeente Súdwest-Fryslân 2021 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl). Deze verordening stelt regels in het belang van openbare orde en veiligheid en is specifiek gericht op vaartuigen en daarmee onverminderd van kracht en aanvullend op dit omgevingsprogramma logiesaccommodaties. Houseboats zijn in de meeste gevallen geen pleziervaartuigen, maar drijvende bouwwerken. Initiatieven met houseboats die worden gezien als drijvend bouwwerk worden daarmee ook beoordeeld in dit omgevingsprogramma binnen de hiervoor genoemde categorie A.

Specifieke kaders

A. Specifieke ontwikkelkaders Recreatieve logiesvoorzieningen

A. Recreatieve voorzieningen, reguliere logiesbedrijven

A Recreatieve voorzieningen, reguliere logiesbedrijven zoals kampeerterreinen, complex recreatiewoningen, een hotel, een jachthaven of groepsaccommodatie met de (hoofd)bestemming Recreatie		
	Voorgestelde beleidskeuze	Argumenten en toelichting
Algemeen	- Bij plannen voor uitbreiding, omzetting of nieuwvestiging hanteert de gemeente maatwerk gericht op seizoensverbreding¹, versterking recreatieve diversiteit, versterken belevingskwaliteit en een bijdrage aan maatschappelijke opgaven. - De gemeente toetst de plannen op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties². Daarbij wordt ook de landschappelijke inpasbaarheid beoordeeld; - Omvormen of nieuwvestiging van recreatiebedrijven met uitpolding zonder een bedrijfsmatige (verhuur)exploitatie is niet toegestaan. - Er is voldoende fysiek toezicht op de betreffende locatie. - Recreatieve logiesvoorzieningen zijn niet mogelijk op of op korte afstand van een bedrijventerrein.	- Toerisme kan bijdragen aan de brede welvaart in onze gemeente, mits dit voldoende voordelen voor de eigen inwoners en toeristen oplevert en niet ten koste gaat van natuur- en cultuurerfgoed. Seizoensverbreding draagt bij aan het verdienvermogen van ondernemers en de leefbaarheid voor inwoners. Bij beoordeling van de versterking van de recreatieve diversiteit toetst de gemeente conform het toeristisch-recreatieve beleid. - Uitpolding zonder een bedrijfsmatige verhuurexploitatie is de belangrijkste voorspellende factor voor toekomstige problemen op vakantieparken op lange termijn. Tweede-huisjes-parken die een deel van het jaar (vooral in de winter) leegstaan ondermijnen bovendien de leefbaarheid en brede welvaart. We zetten daarom in op familiebedrijven/MKB die zelf exploiteren en gericht zijn op duurzame investeringen voor de regio. - Bedrijfsmatige activiteiten op een bedrijventerrein vindt de gemeente niet passend bij de recreatiebeleving die we onze toeristische gasten willen bieden.
A1. Uitbreiden of aanpassing bestaande recreatieve voorziening	- In beginsel consolideren bestaand beleid planologische mogelijkheden voor kampeerterreinen, recreatiewoningen, hotels, passantenhavens en groepsaccommodaties. - Met maatwerk en beoordeling uitbreiding of aanpassing per geval waarbij wordt gelet op de onder algemeen benoemde punten. - Naar aard/schaal passend bij de bestaande recreatieve voorziening.	- Bestaande reguliere logiesbedrijven verdienen maatwerk. - We richten ons daarbij op bedrijven met een gezonde recreatieve (verhuur)exploitatie i.p.v. vastgoed gedreven plannen.
A2. Omzetting agrarisch/ woonboerderij/zorgboerderij Naar bestemming recreatie buiten bebouwde kom	- In beginsel consolideren bestaand beleid. - Onder voorwaarden (en toepassing) maatwerk omzetting van bestemming Agrarisch/Wonen-Woonboerderij/Maatschappelijk (zorgboerderij) naar bestemming Recreatie voor vestiging van kleinschalige kampeerterrein, ligplaatsen, recreatieappartementen of groepsaccommodatie binnen de bestaande bedrijfsgebouwen. - Mits de ontwikkeling een belangrijke bijdrage levert aan het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. - Uitsluitend bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. - Een doorontwikkeling van categorie A2 naar een volwaardig kampeerterrein of complex recreatiewoningen is niet mogelijk.	- Er stoppen jaarlijks agrarische bedrijven, waarbij de gebouwen op het bouwperceel vrij komen en de grond veelal wordt overgenomen door andere agrarische bedrijven. - Een nieuwe recreatieve bestemming van deze vrijkomende gebouwen kan bijdragen aan de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het voorkomen van verpaupering of leegstand. - Omzetting van agrarisch bedrijf naar recreatiebedrijf verdient maatwerk gericht op bedrijven met een gezonde recreatieve (verhuur)exploitatie i.p.v. vastgoed gedreven plannen.
A3. Omzetting of nieuwe locaties binnen bebouwde kom	- Terughoudend bij nieuwe initiatieven op nieuwe locaties - In woongebieden is een bestemming recreatie nooit passend. - Omzetting van woningen naar recreatiebestemming die ten koste gaat van de woningvoorraad is niet mogelijk. - In gemengde gebieden zoals binnensteden van Sneek en Bolsward nieuwe hotels of recreatieappartementen alleen op basis van maatwerk en bij voorkeur bijdragend aan behoud van cultuurhistorische karakter in betreffende gemengde gebied.	- In de bebouwde kom in gebieden met hoofdfunctie wonen kan recreatie overlast veroorzaken en andersom zijn woongebieden/-wijken veelal niet geschikt voor toeristische overnachtingen; - Gezien de krapte op de woningmarkt is een omzetting van woningen naar een recreatiebestemming niet wenselijk; - In gemengde gebieden kunnen toeristische overnachtingen bijdragen aan de reuring, leefbaarheid en behoud van cultuurhistorie mits de logiesvorm, bijvoorbeeld hotels of recreatieappartementen passend zijn en bijdragen aan de diversiteit.
A4. Nieuwe locaties buiten bebouwde kom	- Terughoudend bij nieuwe initiatieven op nieuwe locaties - Er is geen ruimte voor nieuwe kampeerterreinen en/of complexen met recreatiewoningen op nieuwe locaties. - Een uitzondering is doorgroei op basis van maatwerk van enkele reeds voor 2024 bestaande kleinschalige kampeerterreinen (zie B) naar een volwaardig kampeerterrein (geen recreatiewoningen). In de Beleidsregels is een lijst opgenomen van deze terreinen.	- De gemeente zet in op het levensvatbaar houden en vernieuwen van bestaande recreatiebedrijven. - Bij nieuwe initiatieven voor reguliere logiesbedrijven kijken we primair naar de onbenutte mogelijkheden bij bestaande bedrijven en het herbestemmen van cultureel erfgoed. - Daarmee willen we ook voor mensen met een kleine of modale beurs het logiesaanbod binnen onze gemeente toegankelijk houden, aangezien de betreffende kampeerterreinen daarin voorzien.

[1] Openstelling in het laagseizoen blijft een ondernemerskeuze en is niet afdwingbaar.

[2] ETFAL is Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties conform de Omgevingswet.

B. Specifieke ontwikkelkaders Kleinschalige recreatieve logiesvoorzieningen

B. Kleinschalige recreatieve logiesvoorzieningen

B Kleinschalige recreatieve logiesvoorzieningen als ondergeschikte nevenactiviteit bij een andere hoofdfunctie op een bouwperceel		
	Voorgestelde beleidskeuze	Argumenten en toelichting
Algemeen	- Bij plannen voor uitbreiding of nieuwvestiging hanteert gemeente maatwerk zoveel als mogelijk* gericht op seizoensverbreding, versterking recreatieve diversiteit, versterken belevingskwaliteit en een bijdrage aan maatschappelijke opgaven. - Er is sprake van een langjarige bedrijfsmatige (verhuur)exploitatie. - De gemeente toetst de plannen op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties¹. Daarbij wordt ook de landschappelijke inpasbaarheid beoordeeld; - De logiesvoorziening is naar aard en schaal een ondergeschikte nevenactiviteit bij een andere hoofdfunctie op een bouwperceel. - Er is voldoende toezicht op de betreffende locatie doordat de exploitant/beheerder bewoner is van een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de betreffende locatie of fysiek aanwezig is bijvoorbeeld in een receptie of havenkantoor. - Parkeren op eigen erf buiten bebouwde kom. Binnen bebouwde kom dient de exploitant te voorzien in voldoende parkeergelegenheden. - Alleen recreatief gebruik, dus geen (tijdelijke) bewoning. - Kleinschalige recreatieve logiesvoorzieningen zijn niet toegestaan op bedrijventerreinen. Uitzondering hierop op vormen watersportgebonden bedrijventerreinen (zie B1). - Combinatie van de subcategorieën B2 t/m B7 is mogelijk, maar opgeteld alleen passend binnen de hiervoor genoemde eisen t.a.v. ondergeschiktheid.	- Toerisme kan bijdragen aan de brede welvaart in onze gemeente, mits dit voldoende voordelen voor de eigen inwoners en toeristen oplevert en niet ten koste gaat van natuur- en cultuurerfgoed. - Bij beoordeling van de versterking van de recreatieve diversiteit toetst de gemeente conform het toeristisch-recreatieve beleid. - Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal, diversiteit en verbondenheid in Súdwest-Fryslân - Om overlast voor omgeving te voorkomen moet de exploitant of beheerder voldoende fysiek toezicht houden op de betreffende locatie. Bij (bedrijfs)woningen betekent dit dat de exploitant/beheerder zelf bewoner is van de betreffende woning. Bij overige gevallen zonder (bedrijfs)woning zal er sprake moeten zijn van fysiek toezicht vanuit een receptie of havenkantoor op de betreffende locatie. - Om overlast voor de omgeving te voorkomen moet het parkeren zodanig worden geregeld dat dit inpasbaar is op het erf (buiten bebouwde kom) of in de omgeving (binnen bebouwde kom). - Kleinschalige logiesvoorzieningen zijn niet bedoeld voor (tijdelijke) bewoning aangezien dit andere eisen stelt aan een voorziening en ook een ander effect heeft op de fysieke leefomgeving. - Bedrijfsmatige activiteiten op een bedrijventerrein vindt de gemeente niet passend bij de recreatiebeleving die we onze toeristische gasten willen bieden. Alleen overnachten op pleziervaartuigen op watersportgebonden bedrijventerreinen is toegestaan voor zover dit geen onevenredige risico's en belemmeringen met zich meebrengt. De gemeente toetst daarbij op regelgeving m.b.t. milieuhygiëne en veiligheid in het kader van de milieuzonering.
B1. Ligplaatsen op bedrijventerreinen	Overnachten op pleziervaartuigen in ligplaatsen op bedrijventerreinen zijn mogelijk voor huurders van deze vaste ligplaatsen voor zover dit geen onevenredige risico's en belemmeringen met zich meebrengt;	- Overnachten op pleziervaartuigen door huurders van vaste ligplaatsen ligt op deze bedrijventerreinen veelal in het verlengde van de bedrijfsmatige activiteiten van bijvoorbeeld jachtwerf. - Overnachten op bedrijventerreinen moeten in het kader van de milieuzonering veilig zijn en geen belemmeringen met zich meebrengen voor overige bedrijventerrein.
B2. Kleinschalig kampeerterrein bij agrarische bedrijven	- Onder voorwaarden maximaal 25 kampeerplaatsen op of aansluitend bij het erf voor mobiele kampeermiddelen. - voor maximaal 30 kleinschalige kampeerterreinen (B2 en B3 opgeteld), is doorgroei mogelijk naar 35 kampeerplaatsen. - Mits op een goede wijze ingepaast, zonder hinder voor aangrenzende percelen, niet in en op voldoende afstand van de bebouwde kom of een bestaand kleinschalig kampeerterrein. - Indien de mobiele kampeermiddelen niet in gebruik zijn dan dienen deze te worden verwijderd in de periode 1 oktober tot 1 april. - Onder voorwaarden maximaal 25 ligplaatsen. Eventuele ligplaatsen, niet bedoeld voor overnachten, alleen toegestaan indien passend op het erf, (met de oever alleen doorsneden door de haveningang, niet meer dan het aantal kampeerplaatsen, tot een maximum van 25.) - Voor (de uitbreiding van) een kleinschalig kampeerterrein wordt een landschapsplan opgesteld (en uitgevoerd gelijksoortig aan de aanpak "De Nije Pleats Fryslân".)	- Provincie Fryslân heeft de gemeente gevraagd een kwantitatieve begrenzing van het aantal door te groeien bedrijven op te nemen, oftewel maximaal 30. De gemeente hanteert bij de uitwerking hiervan maatwerk. - Kleinschalig kamperen is een extra inkomstenbron voor agrarische bedrijven en kan bijdragen aan de diversiteit. - Gemeente volgt de verruiming die de provincie Fryslân biedt in de Omgevingsverordening. - Een erf moet voldoende groot zijn om a.e.a., inclusief parkeren, ruimtelijk in te passen, op of aansluitend bij het eigen erf en zonder hinder voor aangrenzende percelen (selectief beleid). - Geluid- of zichthinder wordt zoveel mogelijk voorkomen door voldoende afstand van het erf van derden en de bebouwde kom. - Voldoende afstand tot bestaand kleinschalig kampeerterrein om te voorkomen dat meerdere kleinschalige kampeerterreinen aan elkaar groeien naar één groot kampeerterrein. - De gemeente beoordeelt het landschapsplan en kan eisen stellen aan de mate van uitwerking en in hoeverre die passend is bij de aard en schaal van de beoogde uitbreiding/vestiging van een kleinschalig kampeerterrein.
B3. Kleinschalig kampeerterrein bij woon- en zorgboerderijen	- Zelfde beleidskeuzen als bij B2, met dien verstande dat (de uitbreiding van) een kleinschalig kampeerterrein alleen mogelijk is op een erf (en dus niet aansluitend aan het erf zoals bij agrarische bedrijven. (Alleen in uitzonderlijke gevallen kan uitbreiding ook aansluitend aan het erf plaatsvinden.)	- Zelfde argumenten als bij B2 - Kleinschalig kamperen bij woonboerderijen blijft beperkt tot het bestaande erf en bij agrarische bedrijven niet, omdat er in de agrarische bedrijfsvoering (veiligheids)redenen kunnen zijn om ruimte te zoeken aansluitend bij het erf. - In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken als het plan landschappelijk beter inpasbaar is aansluitend op het erf.
B4. Andere kleinschalige logiesobjecten bij agrarische bedrijven, woon- en zorgboerderijen	- Onder voorwaarden hoogstens 10 kleinschalige logiesobjecten op nader aangeduid vlak binnen een kleinschalig kampeerterrein (B2 en B3). - Niet voor de voorgevel van de woning en aansluitend aan bestaande bebouwing op het erf.	- Wij dagen de ondernemers uit tot seizoensverbreding van het aanbod. Daarom geven wij extra ruimte voor meer jaarrond bruikbare logiesvormen (pods, villatenten) en dat hoeven niet persé trekkershutten te zijn, mits dit ruimtelijk inpasbaar is. - Een nevenactiviteit blijft ook daadwerkelijk ondergeschikt bij een andere hoofdfunctie in de ruimtelijke impact die het heeft. - De ruimtelijke voorwaarden zijn selectief en dragen bij aan een compact erf en voorkomen verromming van het landschap.
B5. Recreatieappartementen bij agrarische bedrijven, woon- en zorgboerderijen buiten bebouwde kom	- Hoogstens 5 recreatieappartementen als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf, woonboerderij of maatschappelijk in ondergeschikt deel van bestaande (voormalige) bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen; - Ten hoogste een ondergeschikt deel van de (voormalige) bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. - Onder voorwaarden maximaal 1 ligplaats per appartement, niet bedoeld voor overnachten en alleen toegestaan indien passend op het erf.	- Recreatieappartementen bieden een extra inkomstenbron voor agrarische bedrijven en eigenaren van woonboerderijen en kunnen voorzien in een specifieke behoefte die bijdraagt aan de diversiteit in recreatie. - De geboden verruiming blijft een ondergeschikte functie.
B6. Recreatieappartementen in woningen binnen bebouwde kom	- Nooit toegestaan in woongebieden/woonwijken, uitgezonderd in grotere gebouwen van (voorheen) maatschappelijke functies en boerderijen mits geen onevenredige overlast voor omliggende woningen. - Alleen middels maatwerk in gemengde gebieden zoals de binnensteden van Sneek en Bolsward. - Mogelijk als nevenactiviteit in (boven)woningen en in een ondergeschikt deel van de woning. - Een recreatieappartement in een vrijstaand bijgebouw staan wij nooit toe.	- In woongebieden met hoofdfunctie wonen kan recreatie overlast veroorzaken en andersom zijn woongebieden/-wijken veelal niet geschikt voor toeristische overnachten; - In gemengde gebieden met winkels en uitgaansgelegenheden in binnensteden kan een recreatieappartement in een woning zorgen voor extra inkomsten. Bovendien kan dit bijdragen aan de levendigheid van deze gemengde gebieden. - De geboden verruiming blijft een ondergeschikte functie.
B7. Groepsaccommodaties bij agrarische bedrijven, woon- en zorgboerderijen buiten bebouwde kom	- Onder voorwaarden mogelijk als ondergeschikte nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf, dan wel de woonfunctie of maatschappelijk. - Is alleen mogelijk in ondergeschikt deel van de bestaande (voormalige) bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woning. - Onder voorwaarden maximaal 10 ligplaatsen. Eventuele ligplaatsen, niet bedoeld voor overnachten, alleen toegestaan indien passend op het erf, met de oever alleen doorsneden door de haveningang en tot een maximum van 10.	- Groepsaccommodaties kunnen een bijdrage leveren aan seizoensverbreding. - Een recreatieve voorziening als ondergeschikte toevoeging bij de hoofdfunctie kan een goede invulling zijn van een gebouw dat leeg komt te staan. Dit is altijd maatwerk.

[3] Openstelling in het laagseizoen blijft een ondernemerskeuze en is niet afdwingbaar.

[4] ETFAL is Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties conform de Omgevingswet.

C. Specifieke ontwikkelkaders Recreatief medegebruik van woningen

C. Recreatief medegebruik van woningen in de vorm van Bêd en Brochje

C Recreatief medegebruik van woningen in de vorm van Bêd en Brochje (B&B)		
	Voorgestelde beleidskeuze	Argumenten en toelichting
Algemeen	- B&B is toegestaan in de (bedrijfs)woning bij de functies: bedrijf, bedrijf-loonbedrijf, detailhandel, maatschappelijk-zorgboerderij en sport-manege, agrarisch, woonboerderij en wonen. - Alleen mogelijk indien ondergeschikt aan de hoofdfunctie en mits het aantal daarvoor beschikbare kamers beperkt blijft tot 2 per (bedrijfs)woning, met een maximum van 5 slaapplaatsen. - De eigenaar/exploitant is bewoner van de (bedrijfs)woning. - Volledig recreatief gebruik van woning is niet toegestaan, ook niet gedurende een deel van het jaar.	- Het aantal functies waar een B&B mogelijk is, is duidelijk groter dan bij de logiescategorie B. Dat heeft onder andere te maken met het feit dat bij veel bedrijven, dus ook op bedrijventerreinen behoefte is om (zakelijke) gasten te laten logeren in de (bedrijfs)woning van de betreffende ondernemer. Daarnaast is de categorie C B&B ook eerder mogelijk binnen de bebouwde kom, vanwege het beperktere ruimtebeslag. - Wij willen woningen met woonbestemming niet onttrekken aan de (krappe) woningmarkt en ook volledig tijdelijk recreatief gebruik van een woning (bijvoorbeeld in zomerseizoen) is i.v.m. overlast zonder toezicht niet wenselijk.
C1. Bêd en Brochje Binnen bebouwde kom	- Uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan in hoofdgebouw en/of in de aangebouwde bijbehorende bouwwerken; - Vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden niet gebruikt of ingericht ten behoeve van B&B - De oppervlakte blijft een ondergeschikt deel (max 30%) van de begane grond vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m². - Voor de uitoefening van de B&B wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan wordt aan de bepalingen in artikel 52.1 van de parkeerverordening. - In logiesgedeelte is geen keuken aanwezig.	Bestaand beleid blijft hetzelfde en voldoet prima
C2. Bêd en Brochje Buiten bebouwde kom	- Toegestaan als nevenactiviteit in (bedrijfs)woningen inclusief in aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijgebouwen. - De oppervlakte blijft een ondergeschikt deel (max 30%) van de oppervlakte van de gebouwen. - Voor de uitoefening van de B&B wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij parkeren op eigen erf plaatsvindt. - In logiesgedeelte is geen keuken aanwezig.	Bestaand beleid blijft hetzelfde en voldoet prima

Bijlage 1

Beleidsregels en definities

Beleidsregels.pdf

Bijlage 2

Hoofdpunten provinciaal logiesbeleid

Provinciaalbeleid.pdf

Bijlage 3

Hoofdpunten visie Gastvrijheidseconomie

Hoofdpuntenvisie2035.pdf

Bijlage 4 Informatieobjecten

Beleidsregels.pdf /join/id/regdata/gm1900/2025/Bijlage1Beleidsregels/nld@2025-06-18;3
Hoofdpuntenvisie2035.pdf /join/id/regdata/gm1900/2025/Bijlage3Hoofdpuntenvisie2035/nld@2025-06-18;3
Provinciaalbeleid.pdf /join/id/regdata/gm1900/2025/Bijlage2Provinciaalbeleid/nld@2025-06-18;3

Motivering

Motivering programma 'logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân'

Het Omgevingsprogramma logiesaccommodaties wordt gebruikt om nieuwe initiatieven snel en kwalitatief goed te kunnen beoordelen. Het omgevingsprogramma beschrijft welke aspecten van belang zijn om een toegevoegde waarde te bieden aan het aanbod van logiesaccommodaties in de gemeente. Het geeft inzicht in de aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden voor logiesaccommodaties ten opzichte van het geldende Omgevingsplan. Het omgevingsprogramma bestaat uit een ontwikkelkader en beleidsregels. In het ontwikkelkader zijn de beleidskeuzen uitgewerkt. De beleidsregels geven een concrete uitwerking van het ontwikkelkader, in toetsbare en bij voorkeur kwantificeerbare criteria bij de vergunningverlening voor de verschillende vormen van logiesverstrekking. Het ontwikkelkader en de beleidsregels moeten altijd in samenhang worden bekeken. De gemeente wil met een praktisch ontwikkelkader en duidelijke beleidsregels, ruimte bieden aan toeristisch-recreatief ondernemerschap.