

Ons nummer: O25.001024



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân
Commissie	Bestjoer en Finânsjes
Collegebesluit d.d.	20 mei 2025
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Grietje Kraak

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- De Nota zienswijzen ontwikkelkader en beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân vast te stellen conform bijlage 1
- Het Omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân vast te stellen en bekend te maken conform bijlage 2
- De Beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân vast te stellen en bekend te maken conform bijlage 3
- De raad actief te informeren conform bijlage 4

Toelichting/achtergrond

Het college heeft het Omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân (bijlage 2) en de bijbehorende Beleidsregels (bijlage 3) vastgesteld. In Súdwest-Fryslân is de gastvrijheidseconomie een belangrijke sector. Binnen Fryslân is Súdwest-Fryslân de gemeente met de meeste logiesaccommodaties en overnachtingen. Logiesaccommodaties zoals B&B's, hotels, campings en jachthavens dragen bij aan het behoud van een sterke gastvrijheidssector en spelen een belangrijke rol. Dit vraagt om een doorontwikkeling van de recreatiebedrijven passend bij de menselijke maat, schaal en het lokale verdienvermogen van Súdwest-Fryslân. De wijze waarop ondernemers dit kunnen doen, in welke omvang en waar is uitgewerkt in het Omgevingsprogramma logiesaccommodaties.

De raad werd over de stand van zaken in december 2024 [actief geïnformeerd](#). Het Ontwerp ontwikkelkader en -beleidsregels logiesaccommodaties lagen vanaf 10 januari t/m 20 februari 2025 ter inzage. In januari 2025 zijn spreekuren georganiseerd voor ondernemers op de zogenoemde initiatievenlijst en die vooruitlopend op het nieuwe beleid plannen hebben ingediend. Daarnaast is in februari 2025 een informatieavond georganiseerd voor alle belanghebbenden. Er zijn 16 zienswijzen ontvangen en deze zijn beantwoord in een Nota zienswijzen (bijlage 1). Provincie Fryslân heeft gereageerd in een ambtelijke memo. De zienswijzen, de reactie van de provincie en ambtshalve wijzigingen 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.

Omgevingsprogramma logiesaccommodaties

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 opzicht 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.

Uitgangspunten

In de visie Gastvrijheidseconomie 2035 kiest de gemeente voor de kernwaarden: menselijke maat, de cultuurhistorie, de Friese taal, het karakter van familiebedrijven, de kernen en 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 kapitaalsintensieve 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

Ad. 1 De gemeente Súdwest-Fryslân zet daarom in op de 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. Het landschap van Súdwest-Fryslân is een belangrijk bezoekmotief van de gasten die naar de regio komen. Het behouden van de kwaliteit van het landschap is daarom van belang voor de toeristisch-recreatieve sector en vraagt om een goede landschappelijke inpassing van de logiesbedrijven.

Ad. 2 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.

Ad. 3 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. Het is bij dit type recreatiebedrijf waar nu al vaak de wat meer betaalbare vormen van logies beschikbaar zijn.

Beleidskeuzen

De bovenstaande drie uitgangspunten uit de visie zijn zorgvuldig uitgewerkt in het Omgevingsprogramma logiesaccommodaties om er daarmee voor te zorgen dat initiatieven voor logies zoveel mogelijk bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente Súdwest-Fryslân. Samengevat richten de in het ontwikkelkader uitgewerkte beleidskeuzen zich daarbij op de volgende onderwerpen:

1. Seizoensverbreding en voldoende recreatieve diversiteit

Het beleid streeft naar versterking van de schouderseizoenen, de (nu nog) rustige maanden tussen oktober en april. Het ontbreekt nog aan voldoende gevarieerd logiesaanbod in deze maanden in de herfst, winter en het vroege voorjaar. De nadruk ligt in Súdwest-Fryslân sterk op watersport en kamperen, waarbij in zomerse perioden de capaciteit van de voorzieningen volledig wordt benut, terwijl die in de maanden met minder gunstige weersomstandigheden onderbenut blijft. Ter versterking van het schouderseizoen geeft het beleid ruimte voor het toevoegen van 'winterharde' verblijfsmogelijkheden zoals hotels, B&B, recreatieappartementen en -woningen, groepsverblijven en kleinschalige logiesobjecten. Het beleid is daarnaast gericht op het behoud van de diversiteit van het logiesaanbod. Door te sturen op behoud van een mix van verschillende

overnachtingsmogelijkheden, kunnen diverse doelgroepen, ook die met een smalle(re) portemonnee, in de gemeente overnachten en verblijven.

2. Nadruk op vitalisering bestaande bedrijven en locaties en terughoudendheid bij nieuwe initiatieven op nieuwe locaties

Het beleid staat in principe geen nieuwe bedrijven toe in het landelijk gebied, maar richt zich op uitbreiding en/of omzetting van de bestaande recreatieve voorzieningen. De focus ligt op het faciliteren van groei bij de bestaande bedrijvigheid, daar waar het inpasbaar is en bij reeds bestaande bebouwing in het landschap. Binnen Súdwest-Fryslân gaat dit voor het overgrote deel om MKB en familiebedrijven. Juist binnen deze schaalgrootte ligt de focus op toeristisch-recreatieve verhuur en goed gastheerschap.

Het beleid is terughoudend bij nieuwe initiatieven op nieuwe locaties waar nu nog geen bestaande bebouwing aanwezig is en waarbij het open landschap behouden mag blijven en daar zuinig op te zijn. Bij nieuwe initiatieven op nieuwe locaties gaat het in de praktijk vaak om grootschalige(re) ontwikkelingen. Dit soort ontwikkelingen past niet binnen het streven dat 100% van onze eigen inwoners moet kunnen profiteren van de gastvrijheidssector.

Daarnaast zijn er in het beleid doorgroeimogelijkheden opgenomen voor enkele nu nog kleinschalige campings naar een specifiek op kamperen gerichte bedrijfsvoering (van categorie B naar A4).

3. Goede langjarige bedrijfsmatige exploitatie en voldoende fysiek toezicht

Ondernemers wordt gevraagd om een overtuigende focus op langjarige, centrale bedrijfsmatige exploitatie, niet zijnde een vastgoedexploitatie. Deze beleidskeuze is erop gericht om de bedrijfsmatige exploitatie van locaties te behouden en stimuleren. Recreatieondernemers met de focus op toeristische overnachtingsmogelijkheden dragen bij aan het behoud van het voorzieningenniveau en het vervullen van een sociale rol richting de omgeving. Het beleid is terughoudend met vastgoed gedreven ontwikkelingen en die niet gericht zijn op toeristisch-recreatieve verhuur, zoals tweede woningen, omdat deze in veel mindere mate bijdragen aan de leefbaarheid. Het beleid vraagt om voldoende fysiek toezicht op locaties om overlast voor de omgeving te voorkomen. Dit draagt bij aan goed gastheerschap en borgt een aanspreekpunt voor omwonenden.

4. Verruiming van de mogelijkheden voor kleinschalige logiesvoorzieningen

In het beleid is extra ruimte opgenomen voor kleinschalige recreatieve voorzieningen als nevenactiviteit (categorie B). De verruiming betreffen jaarrond kamperen, doorgroeimogelijkheid van 25 naar 35 kampeerplaatsen, plaatsing van 10 logiesobjecten, 5 recreatieappartementen en een kleine groepsaccommodatie. Deze verruiming passen bij het type ondernemerschap dat de gemeente beoogt: MKB en familiebedrijven. De eigenaren en/of ondernemers van dit type kleinschalige recreatievoorzieningen zijn vaak direct betrokken bij het toerisme in de regio. Voor eigenaren en/of ondernemers zijn de (extra) inkomsten uit de recreatie vaak een welkome aanvulling in combinatie met het boerenbedrijf of een ander hoofdberoep en/of (neven)activiteit. Deze extra ontwikkelruimte biedt ook kansen voor ondernemers die (naast een andere bron van inkomsten) willen starten met een recreatiebedrijf.

Rol en bevoegdheid:

Het Omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân is een uitwerking van de visie Gastvrijheidseconomie 2035, die in [april 2024](#) is vastgesteld door de raad. Het ontwikkelkader heeft de kenmerken van een 'programma' onder de Omgevingswet. Een programma is een flexibel instrument en kan worden ingezet in de verschillende fasen van de beleidscyclus. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een beleidsdocument zoals het nu voorliggende ontwikkelkader. Het college is bevoegd om een programma vast te stellen. Het college is ook bevoegd om beleidsregels vast te stellen. Met de voorliggende beleidsregels wordt invulling gegeven aan de afwegingsruimte die het college heeft om een omgevingsvergunning te verlenen.

Risico's:

Initiatiefnemers kunnen de indruk krijgen en/of hebben dat als hun plannen passen binnen de beleidskeuzen in het omgevingsprogramma, dat de door hen beoogde ontwikkeling daarmee

haalbaar en realiseerbaar is. Dit is echter niet per definitie het geval. Naast het feit dat een initiatief moet voldoen aan een aantal algemene kaders, geldt in zijn algemeenheid dat bij de specifieke beoordeling van initiatieven sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) c.q. een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Elk individueel initiatief zal moeten voldoen aan de wetten en regels van het Rijk, de provincie en de gemeente. Dit kan betekenen dat er zwaarder wegende regels van toepassing kunnen zijn (bijvoorbeeld Natura2000 en stikstof) en dat deze voor een locatie een belemmerende werking geven voor de beoogde ontwikkeling.

Participatieproces:

Ter inzage legging

Het Ontwerp ontwikkelkader en -beleidsregels logiesaccommodaties lagen conform de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage, van 10 januari t/m 20 februari 2025. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

Spreekuren voor ondernemers op de initiatievenlijst

Er zijn zo'n 50 ondernemers die vooruitlopend op het nieuwe beleid plannen hebben ingediend. Het gaat om (uitbreidings)plannen die niet passen binnen het huidige beleid en/of om maatwerk vragen. Deze ondernemers staan op een zogenoemde initiatievenlijst en deze groep is voorafgaand aan de ter inzage legging per mail geïnformeerd over het ontwerp. Zij zijn daarbij uitgenodigd voor de zogenoemde spreekuren. Ongeveer 30 van de 50 ondernemers op deze lijst hebben hiervan gebruik gemaakt. Met hen is individueel besproken wat het Ontwerp ontwikkelkader en -beleidsregels betekenen voor de door hen beoogde plannen en de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze.

Informatieavond

Op maandagavond 3 februari 2025 is een informatieavond voor alle belanghebbenden georganiseerd. Ongeveer 60-70 mensen waren hierbij aanwezig; vooral ondernemers, een paar inwoners en enkele raadsleden. De beleidskeuzen in het ontwikkelkader zijn inhoudelijk toegelicht. Daarna was het voor aanwezigen mogelijk om aan een viertal door betrokken medewerkers bezette statafels vragen te stellen en/of in gesprek te gaan over de eigen individuele situatie. Van deze mogelijkheid is door het merendeel van de aanwezige ondernemers gebruik gemaakt.

Planning en vervolgproces:

Afhandeling initiatievenlijst

Een projectteam verzorgt de afhandeling van de initiatievenlijst, maar ook nieuwe initiatieven die binnenkomen en om maatwerk vragen. Initiatiefnemers worden door het projectteam begeleid bij de te voeren ruimtelijke (maatwerk)procedures. In de uitwerking zal dit leiden tot vervolg college- en/of raadsvoorstellen ten behoeve van specifieke situaties en/of procedures. Naar verwachting zal de afhandeling van de initiatievenlijst een doorlooptijd vragen van 1-2 jaar.

Implementatie in reguliere werkproces

Implementatie van het omgevingsprogramma binnen de reguliere werkprocessen maakt hiervan ook onderdeel uit zodat initiatiefnemers met nieuwe plannen uiteindelijk binnen de reguliere werkprocessen verder geholpen gaan worden.

Handhaving

Enkele reeds gerealiseerde logiesaccommodaties zijn (nog) niet vergund. Sommige situaties zijn bekend vanwege een eerdere handavings- of vergunningenprocedure of omdat er een zienswijze over het Ontwerp ontwikkelkader en -beleidsregels logiesaccommodaties is ingediend. Een eerste inschatting is dat dit gaat om een beperkt aantal. Dit komt mede doordat er sprake is van verruiming van de regels ten opzichte van de oude situatie.

Bijlage(n)

1. Nota zienswijzen ontwikkelkader en beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân
2. Omgevingsprogramma logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân

3. Beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân