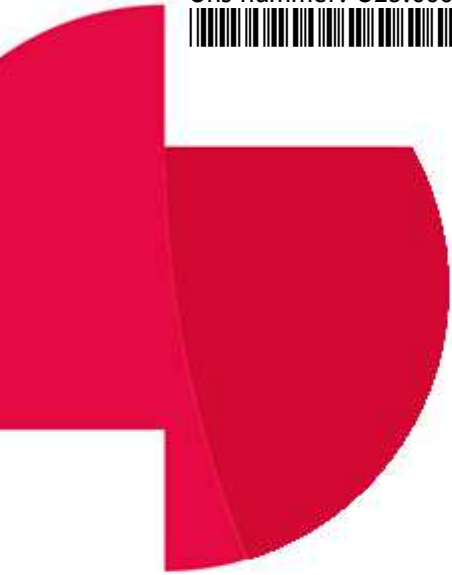


Ons nummer: 025.000440



# Nota zienswijzen ontwikkeldkader en beleidsregels logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Ter inzagelegging.....	3
1.2	Zienswijzen.....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
2.	Zienswijzen .....	4
3.	Behandeling van de zienswijzen.....	5
3.1	Indiener 1 .....	5
3.2	Indiener 2 .....	6
3.3	Indiener 3 .....	7
3.4	Indiener 4 .....	8
3.5	Indiener 5 .....	9
3.6	Indiener 6 .....	9
3.7	Indiener 7 .....	10
3.8	Indiener 8 .....	11
3.9	Indiener 9 .....	11
3.10	Indiener 10.....	12
3.11	indiener 11 .....	13
3.12	Indiener 12.....	13
3.13	Indiener 13.....	15
3.14	Indiener 14.....	15
3.15	Indiener 15.....	16
3.16	Indiener 16.....	18

# 1. Inleiding

## 1.1 Ter inzagelegging

Het ontwerp van het ‘Ontwikkelkader Logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân’ en de ‘Beleidsregels Logiesaccommodaties Súdwest-Fryslân’ hebben vanaf 10 januari tot en met 20 februari 2025 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad van Súdwest-Fryslân op 9 januari 2025.

Met de ter inzage legging heeft de gemeente iedereen in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen en te reageren op de documenten die in voorbereiding zijn.

## 1.2 Zienswijzen

Er zijn 16 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarom als tijdig ingediend worden aangemerkt.

## 1.3 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt nader ingegaan op de zienswijzen.

## 2. Zienswijzen

Er is van 16 personen, bedrijven of instanties een zienswijze ontvangen.

In onderstaand schema zijn de gegevens van de zienswijze en de paragraaf met de beantwoording weergegeven. Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

	Indiener	Ontvangstdatum	Beantwoording
1	Indiener 1	21-01-2025	3.1
2	Indiener 2	05-02-2025	3.2
2	Indiener 3	07-02-2025	3.3
4	Indiener 4	07-02-2025	3.4
5	Indiener 5	08-02-2025	3.5
6	Indiener 6	13-02-2025	3.6
7	Indiener 7	17-02-2025	3.7
8	Indiener 8	19-02-2025	3.8
9	Indiener 9	19-02-2025	3.9
10	Indiener 10	20-02-2025	3.10
11	Indiener 11	20-02-2025	3.11
12	Indiener 12	20-02-2025	3.12
13	Indiener 13	20-02-2025	3.13
14	Indiener 14	20-02-2025	3.14
15	Indiener 15	20-02-2025	3.15
16	Indiener 16	26-02-2025	3.16

## 3. Behandeling van de zienswijzen

### 3.1 Indiener 1

#### Samenvatting:

Indiener heeft de zienswijze ingediend namens 3 bedrijven die allen gevestigd zijn op bedrijventerrein de Welle in Woudsend. De bedrijven combineren wonen, werken, watersport en jachthavens en dragen bij aan de lokale economie en gemeenschap.

Er wordt dringend aandacht gevraagd om bestaande bedrijven te versterken in plaats van te verzwakken door de nieuwe beleidsregels. Het gaat om de volgende punten:

#### 1. Ontwikkelruimte voor Huidige Bedrijven

- Gevraagd wordt om duidelijkheid over de ontwikkelruimte voor huidige bedrijven, aangezien termen als ‘ontwikkeling van logies op bedrijventerrein tegengaan’ vragen oproepen over de status van de ondernemingen in Woudsend. Initiatiefnemers benadrukken dat de bedrijven een cruciale rol vervullen in de infrastructuur van Woudsend.

#### 2. Overnachtingsmogelijkheden

- Er is al decennialang sprake van overnachten in de jachthavens aan de Vosseleane en de Zwaan. Benadrukt wordt dat overnachtingsmogelijkheden integraal zijn voor de activiteiten en het voortbestaan van de betreffende bedrijven. Zonder deze mogelijkheden wordt de continuïteit van de bedrijven in gevaar gebracht. Gevraagd wordt om meer duidelijkheid over de status en ontwikkelmogelijkheden van de bedrijven in Woudsend. Het is van levensbelang dat logies in het kader van de integrale bedrijfsmodellen van initiatiefnemers blijft toegestaan en dat er ontwikkelmogelijkheden blijven voor een gezonde langjarige exploitatie.

#### Reactie gemeente:

##### 1. Súdwest-Fryslân onderscheid 2 soorten jachthavens:

- a. Jachthavens gericht op recreatief verblijf, ook wel passantenhavens genoemd. Deze havens zijn ontworpen om watersporters en recreanten een tijdelijke plek te bieden tijdens hun (kortstondig) verblijf in een bepaald gebied. Ze beschikken vaak over uitgebreide voorzieningen zoals sanitaire voorzieningen, restaurants, winkels en soms accommodaties. In het omgevingsplan Súdwest-Fryslân (voorheen bestemmingsplan) hebben deze jachthavens over het algemeen een recreatieve bestemming (= recreatie - jachthaven). Deze jachthavens vallen onder categorie A van het ontwikkelkader.
  - b. Jachthavens met vaste ligplaatsen. Deze havens zijn bedoeld voor boten die langdurig op een vaste locatie liggen. Ze worden gebruikt door booteigenaren die een vaste plek nodig hebben om hun boot te stallen als ze deze niet gebruiken. De voorzieningen zijn met name gericht op onderhoud en opslag, zoals elektra, wateraansluiting en soms winterstalling. Deze jachthavens zijn vaak gelegen op (watersportgebonden) bedrijventerreinen en hebben in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân (voorheen bestemmingsplan) de bestemming ‘bedrijventerrein’ of ‘bedrijf’.
- Deze jachthavens vallen onder categorie B van het ontwikkelkader.

In het onderhavige geval liggen de bedrijven op het watersportgebonden deel van bedrijventerrein de Welle in Woudsend. Het bedrijventerrein is bedoeld voor activiteiten die gericht zijn op de watersport zoals jachthavens met vaste ligplaatsen, jachtbouwers en onderhoudsbedrijven voor boten. De op dit terrein gevestigde jachthavens maken onderdeel uit van de bedrijfsbestemming die op de percelen rust. Het gaat dus om jachthavens met vaste ligplaatsen die geschaard kunnen worden onder categorie B van het ontwikkelkader.

2. Het toestaan van verblijfsrecreatie bij bedrijven die vallen onder categorie B van het ontwikkelkader botst met de zakelijke aard van het bedrijventerrein. Het mengen van zakelijke activiteiten met verblijfsrecreatie kan leiden tot conflicten, zoals problemen met toegang, faciliteiten en overlast. Dit is niet wenselijk voor bedrijven die efficiënt willen opereren. Daarom kiezen wij er voor om terughoudend om te gaan met het bieden van logies op bedrijventerreinen. Om reden dat vaak in het begin en aan het einde van het weekend gebruik wordt gemaakt van huurders van de ligplaatsen terwijl de bedrijfsactiviteiten dan op een lager

pitje staan faciliteren wij het overnachten in de jachthavens door huurders/eigenaren van de vaste ligplaatsen. Deze mogelijkheid is opgenomen onder categorie B van het ontwikkelkader. Daarnaast is een B&B mogelijk in de bedrijfswoning. Dit was al mogelijk op basis van het geldende beleid en verandert dus niet.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze is het onderscheid tussen de verschillende soorten jachthavens en de daarbij behorende ontwikkelmogelijkheden verduidelijkt in zowel het ontwikkelkader als de beleidsregels.

### **3.2 Indiener 2**

#### Samenvatting:

Indiener en zijn broer zijn eigenaar van het perceel Bolswarderweg 3 te Tjerkwerd. Op het perceel werd voorheen een agrarisch bedrijf uitgeoefend. In 2005 is de bestemming van het perceel aangepast van volledig 'Grondgebonden agrarisch' naar een dubbelbestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. Het pand betreft echter een voormalige boerderij. Gelet hierop, en gelet op andere locaties in de omgeving waar in het verleden sprake was van een agrarisch bedrijf, zou de bestemming 'Wonen - woonboerderij' passender zijn geweest.

De eigenaren hebben sinds 2023 de wens om recreatieve elementen toe te voegen aan de locatie. Vanwege beperkingen van het huidige omgevingsplan kon het plan niet worden gerealiseerd. Indiener hoopt dat de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie en het ontwikkelkader meer ruimte bieden.

Indiener vraagt om aanpassing van het ontwikkelkader en de beleidsregels om gelijke behandeling van bestemmingen en aangepaste afstands- en appartementsregels mogelijk te maken. Concreet gaat het om de volgende punten:

#### **1. Gelijke behandeling van bestemmingen**

- Indiener verzoekt om de lijn in de provinciale Omgevingsverordening over te nemen, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-Woonboerderij'. Dit zou betekenen dat beide bestemmingen gelijk worden behandeld wat betreft recreatieve functies.
- Indiener stelt dat de kaders al voldoende waarborgen bieden om onwenselijke situaties te voorkomen.

#### **2. Afstandsverschillen tussen kampeerterreinen en vaste logiesaccommodaties**

- Indiener stelt voor om onderscheid te maken tussen kampeerterreinen en vaste logiesaccommodaties. Gevraagd wordt een minimale afstand van 25 meter voor vaste logiesaccommodaties en een afstand van 50 meter voor kampeerterreinen te hanteren. Dit voor wat betreft de afstand naar naburige percelen.

#### **3. Gelijkstellen van maximaal aantal appartementen**

- Indiener verzoekt om het aantal toegestane recreatieappartementen gelijk te trekken tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-Woonboerderij'. Dit zou betekenen dat beide bestemmingen maximaal 5 appartementen toestaan.
- Indiener geeft aan dat de huidige beleidsregels al voldoende waarborgen bieden om onwenselijke situaties te voorkomen.

#### Reactie gemeente:

1. Er is bewust gekozen om bij ontwikkelingsmogelijkheden onderscheid te maken tussen woningen en woonboerderijen. Bij woonboerderijen gaat het in de meeste gevallen om voormalige boerderijen op grotere percelen met ruime tuinen, weilanden of erven. De op het perceel aanwezige schuren, stallen of bijgebouwen kunnen worden omgebouwd voor recreatie zonder toevoeging van extra bebouwing.

Bij woningen daarentegen gaat het veelal om een reguliere woning met de daarbij behorende bijgebouwen. De perceelsomvang is kleiner en voormalige bedrijfsbebouwing is niet aanwezig. Ter bescherming van het landschap willen wij ook voorkomen dat reguliere woningen kunnen uitdijen tot forse proporties. Om die reden is in het omgevingsplan ook een maximum aan bebouwd oppervlakte opgenomen waardoor ze minder geschikt zijn voor recreatie en deze beperkt blijft tot medegebruik van de woning voor een B&B.

Er zijn natuurlijk altijd uitzonderingen. Voor die gevallen is in de beleidsregels een hardheidsclausule opgenomen. Hiermee kan het college in aangegeven gevallen gemotiveerd afwijken van de beleidsregels, mits ook aan alle overige voorwaarden wordt voldaan. In het geval van indiener gaat het om een voormalige boerderij die niet als wonen - woonboerderij maar als woning is bestemd. In dit specifieke geval zou onderzocht kunnen worden of van de hardheidsclausule gebruik kan worden gemaakt.

2. Het hanteren van een afstand tussen een bepaalde activiteit en een naburig perceel is bedoeld om hinder, zoals geluidsoverlast, geur of andere milieubelastende factoren, te voorkomen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Bij uitbreidingen of nieuwe ontwikkelingen op een perceel moet rekening worden gehouden met deze afstand. Het doel is ervoor te zorgen dat recreatieve activiteiten geen negatieve impact hebben op de omgeving en dat er voldoende ruimte is om conflicten te vermijden. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat een recreatieve voorziening niet te dicht bij een naastliggende woning mag worden gerealiseerd. In de beleidsregels was ten onrechte een afstand van 50 m tot een naburig perceel opgenomen bij groepsaccommodaties en kleinschalige logiesontwikkelingen. Dit is in de definitieve beleidsregels aangepast.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de beleidsregels voor groepsaccommodaties en kleinschalige logiesaccommodaties aangepast voor wat betreft de afstand tot een naburig perceel.

### **3.3 Indiener 3**

#### Samenvatting:

De eigenaren van 2 jachthavens in Gaastmeer zien verlenging van het seizoen door middel van uitbreiding van de logiesmogelijkheden als groot belang voor de exploitatie van de jachthavens. Ook zal verlenging het behoud van voorzieningen in Gaastmeer zoals supermarkt, horeca en busverbinding ten goede komen en zo bijdragen aan een florerende dorpsgemeenschap. Logiesfaciliteiten en camperplaatsen in jachthavens komen in ontwikkelkader echter nauwelijks aan de orde en in de beleidsregels zijn er geen criteria voor gesteld. Het verzoek is daarom om het ontwikkelkader en de beleidsregels op de volgende onderdelen te wijzigen/aan te passen:

1. In de paragrafen 3.1.1 t/m 3.1.4 van de (ontwerp)beleidsregels worden voor jachthavens geen criteria genoemd voor de uitbreiding met of de omzetting naar een andere recreatieve functie. Initiatiefnemers stellen daarom voor om in hoofdstuk 3.1 alsnog criteria hiervoor op te nemen.
2. In het ontwikkelkader wordt terecht aandacht gegeven aan toezicht op de locatie. Dit toezicht wordt in het ontwikkelkader echter vertaald naar de eis dat de exploitant/beheerder bewoner is van een (bedrijfs)woning op of aansluitend aan de betreffende locatie. Voorgesteld wordt dat in zowel het ontwikkelkader als de beleidsregels de voorwaarde wordt aangepast door te stellen dat in een bestaande situatie een bedrijfswoning niet noodzakelijk is, maar dat het toezicht ook op andere wijze goed geregeld kan zijn.
3. Als uitwerking op de visie Gastvrijheidseconomie 2035 wordt logies op bedrijventerreinen tegengegaan. In het geval van indieners is er sprake van een bedrijventerrein, maar hebben de bedrijven in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân wel een recreatieve bestemming. Voorgesteld wordt om de mogelijkheid van logies in alle gevallen toe te staan op gronden die als zodanig zijn bestemd.

#### Reactie gemeente

1. Jachthavens die in omgevingsplan een recreatieve verblijfsfunctie hebben en ook als zodanig zijn bestemd vallen onder het begrip recreatieve voorziening. Daarmee zijn de betreffende paragrafen zoals genoemd door indiener ook van toepassing op dergelijke jachthavens. Om dit te verduidelijken is de tekst aangepast.
2. Het doel van de beleidskeuze van de gemeente is om er voor te zorgen dat er voldoende fysiek toezicht is bij de exploitatie van recreatievoorzieningen. De vorm waarin dit toezicht plaatsvindt hoeft niet per sé een (bedrijfs)woning te zijn, maar kan ook in de vorm van een receptie of havenkantoor zijn. De mate van toezicht is onder andere afhankelijk van de grootte van het terrein, het type gebruik en de specifieke behoeften. We zijn het daarom met indiener

eens dat er verschillende manieren zijn om toezicht te regelen en dat een bedrijfswoning daarbij niet noodzakelijk hoeft te zijn. De regels over toezicht zijn aangepast.

3. In het onderhavige geval gaat het om een gebied dat is gericht op verblijfsrecreatie en ook als zodanig is bestemd in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân. Ondanks dat er hier sprake is van een bedrijventerrein vallen de op dit terrein gevestigde bedrijven onder categorie A van het ontwikkelkader. De daarbij behorende ontwikkelmogelijkheden zijn overeenkomstig van toepassing.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn in het ontwikkelkader en de beleidsregels de ontwikkelmogelijkheden bij jachthavens met een recreatieve bestemming in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân verduidelijkt.

### **3.4 Indiener 4**

#### Samenvatting

1. De in relatie tot de gastvrijheidseconomie gehanteerde uitgangspunten passen goed bij het bedrijf van indiener. Kanttekening daarbij is dat in het ontwikkelkader wordt gesproken over versterking van MKB familiebedrijven. Indiener is het daar niet mee eens omdat het bedrijf van indiener als niet zijnde familiebedrijf, ook volledig kan werken en ontwikkelen binnen de doelstellingen en kaders van de gastvrijheidseconomie. Indiener begrijpt de doelstelling daarachter, maar vindt dat de gemeente daartegen dan ook rechtstreekse maatregelen moet nemen. Ook vindt de indiener dat andere vormen van kleinschalige ondernemingen ondersteunt moeten worden en dat ook als zodanig wordt benoemd. Familiebedrijven kunnen namelijk ook verkocht worden aan grote organisaties.
2. Indiener is het niet eens met de eis dat de eigenaar/exploitant op of aansluitend aan de locatie moet wonen. Indiener geeft aan dat de mentale druk en privacyproblemen voor de bewoner van een dienstwoning hoog zijn en dat de woningmarkt een belemmering vormt. Indiener stelt voor om andere voorwaarden te stellen voor toezicht en overlastpreventie, in plaats van deze eis.

#### Reactie gemeente

1. Het gaat de gemeente vooral om het MKB ontwikkelruimte te bieden, ook als dat geen familiebedrijf is. Het MKB past goed bij de aard en schaal van Súdwest-Fryslân en vormt een groot deel van de recreatiesector in de gemeente. Andere rechtspersonen en/of een stichtingsvorm anders dan een familiebedrijf vallen hier ook onder. De beleidskeuze is er overigens vooral op gericht om de bedrijfsmatige exploitatie van locaties te behouden en stimuleren. Recreatieve voorzieningen 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 de toeristisch-recreatieve verhuur, zoals tweede woningen, omdat deze in veel mindere mate bijdragen aan de leefbaarheid.
2. Het doel van de beleidskeuze van de gemeente is om er voor te zorgen dat er voldoende fysiek toezicht is bij de exploitatie van recreatievoorzieningen. De vorm waarin dit toezicht plaatsvindt hoeft niet per sé een (bedrijfs)woning te zijn, maar kan ook in de vorm van een receptie of havenkantoor zijn. De mate van toezicht is onder andere afhankelijk van de grootte van het terrein, het type gebruik en de specifieke behoeften. We zijn het daarom met indiener eens dat er verschillende manieren zijn om toezicht te regelen en dat een bedrijfswoning daarbij niet noodzakelijk hoeft te zijn. De regels over toezicht zijn aangepast.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de voorwaarden over toezicht aangepast in zowel het ontwikkelkader als de beleidsregels.

### 3.5 Indiener 5

#### Samenvatting

Indiener heeft in 2020 een plan ingediend dat onder andere omvat:

- Pontverbinding tussen Woudsend, eiland De Rakkepolle en Heeg.
- Fietsroute vanuit Woudsend naar de pontverbinding.
- Ligplaatsen voor grotere (charter)schepen en varende erfgoed:
  - Aanlegplaatsen in de zomer voor charterschepen.
  - Vaste ligplaatsen in de winter voor schepen met bewoning en/of B&B.

Indiener stelt dat er draagvlak is voor het plan, maar wacht nog op een reactie van de gemeente, aangezien de beoordeling 'on hold' staat in afwachting van nieuw beleid. Indiener merkt op dat het ontwikkelkader en de beleidsregels weinig aandacht schenken aan ontwikkelmogelijkheden voor initiatieven zoals onderhavig plan en vragen oproept over de beoordeling van plannen die meerdere domeinen beslaan.

Indiener vraagt duidelijkheid over:

- Hoe de gemeente plannen beoordeelt die meerdere domeinen omvatten (bijvoorbeeld recreatie, toerisme, infrastructuur, waterbeheer).
- Wie het maatwerkproces op gang brengt.
- Hoe de gemeente innovatieve ontwikkelplannen van lokale ondernemers daadwerkelijk ondersteunt.

Indiener mist de volgende elementen in het ontwikkelkader en vraagt het ontwikkelkader daarmee aan te vullen zodat innovatieve plannen niet worden ontmoedigd en breed aanbod kan blijven bestaan voor een sterke toeristische sector op lange termijn:

1. Ligplaatsen voor woonboten voor recreatie en als accommodatie.
2. Ligplaatsen voor grotere schepen en varende erfgoed.
3. Ondernemen met een voldoende schaalgrootte als primaire inkomstenbron (niet alleen kleinschaligheid).
4. Aandacht voor nautische accommodaties (varende erfgoed) passend bij het Friese landschap.

#### Reactie gemeente

De gemeente beoordeelt plannen die meerdere domeinen bevatten conform de Omgevingswet en de principes van een Evenwichtige Toedeling Functies aan Locaties (ETFAL). Plannen kunnen betrekking hebben op meerdere beleidsvelden, waardoor een integrale beoordeling plaatsvindt. Zodra daarin een onderdeel zit op het gebied van logies, toetst de gemeente daarbij aan het ontwikkelkader logiesaccommodaties en de daarbij behorende beleidsregels. De gemeente zet in op het levensvatbaar houden en vernieuwen van bestaande recreatiebedrijven. Dit versterkt niet alleen de lokale economie en infrastructuur, maar draagt ook bij aan duurzaamheid, behoud van het landschap en sociaal-maatschappelijke waarden. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom uitgesloten, tenzij er sprake is van een uitzonderlijke situatie. Om in die specifieke gevallen toch medewerking te kunnen verlenen is in de beleidsregels een hardheidsclausule opgenomen. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een uitzonderlijke situatie wordt maatwerk toegepast.

In de afgelopen jaren heeft zich een (wacht)lijst gevormd van ca 40 initiatieven inhoudende het vestigen, aanpassen en/of uitbreiden van logiesaccommodaties. Deze initiatieven zullen worden behandeld volgens een vast werkproces. Dit werkproces wordt momenteel opgesteld. Initiatiefnemers krijgen hierover persoonlijk bericht.

Op ligplaatsen voor grotere schepen en varende erfgoed en nautische accommodaties is de Verordening havens en overige wateren gemeente Súdwest-Fryslân van toepassing.

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR657300>

#### Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het ontwikkelkader en de beleidsregels.

### 3.6 Indiener 6

### Samenvatting

In het provinciaal beleid (artikel 2.15 en 2.16) worden recreatieve bedrijven of logiesbedrijven genoemd, maar het ontwikkelkader specificeert geen aanduiding voor jachthavens. Terwijl men aan boord kan overnachten, wordt de functie logiesaccommodatie niet genoemd.

Indiener vraagt om onderstaande punten mee te nemen en aan te passen in de beleidsregels en het ontwikkelkader om jachthavens toekomstbestendig te maken.

#### **1. Toevoeging Logiesfunctie aan Jachthavens**

- Indiener vraagt of de logiesfunctie kan worden toegevoegd aan een deel van het recreatieve perceel. Dit is belangrijk om in te spelen op de vraag van vreugdevolle senioren die behoefte hebben aan logiesaccommodatie naast hun schip. Indiener wil graag 'houseboats', drijvende tiny houses, of kleinschalige havenlodges toevoegen als logiesfunctie in de jachthaven om de toegankelijkheid te vergroten en meer gasten te ontvangen in het schouderseizoen.

#### **2. Toezicht op de Locatie**

- Het ontwikkelkader vereist dat de exploitant/beheerder een (beheerders)woning op of aansluitend aan de locatie heeft. Indiener stelt voor dat het havenkantoor als toezichthoudende vestiging voldoende is in bestaande situaties, in plaats van een beheerderswoning.

### Reactie gemeente

1. Het gebied waar het bedrijf van indiener is gevestigd ligt in een gebied dat gericht is op verblijfsrecreatie. De bedrijven die in dit gebied zijn gevestigd hebben in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân dan ook een recreatieve bestemming. Ondanks dat er hier sprake is van een bedrijventerrein vallen de op dit terrein gevestigde bedrijven onder categorie A van het ontwikkelkader. De daarbij behorende ontwikkelmogelijkheden zijn overeenkomstig van toepassing. Dit onderscheid was in de ontwerpdocumenten niet duidelijk en is aangepast.
2. Het doel van de beleidskeuze van de gemeente is om er voor te zorgen dat er voldoende fysiek toezicht is bij de exploitatie van recreatievoorzieningen. De vorm waarin dit toezicht plaatsvindt hoeft niet per sé een (bedrijfs)woning te zijn, maar kan ook in de vorm van een receptie of havenkantoor zijn. De mate van toezicht is onder andere afhankelijk van de grootte van het terrein, het type gebruik en de specifieke behoeften. We zijn het daarom met indiener eens dat er verschillende manieren zijn om toezicht te regelen en dat een bedrijfswoning daarbij niet noodzakelijk hoeft te zijn. De regels over toezicht zijn aangepast.

### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de ontwikkelmogelijkheden bij jachthavens met een recreatieve bestemming in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân verduidelijkt in zowel het ontwikkelkader als de beleidsregels. Daarnaast zijn de regels over toezicht aangepast.

## **3.7 Indiener 7**

### Samenvatting

Indiener ziet zichzelf als een A1 bedrijf zoals genoemd in het ontwikkelkader. Indiener wil gefaseerd uitbreiden zodat het bedrijf toekomstbestendig wordt en de gasten kwaliteit en aandacht kunnen worden gegeven die bij een familiebedrijf hoort.

Door aangemerkt te worden als een A1 bedrijf kunnen indieners inspelen op nieuwe trends binnen de bestaande ruimte.

### Reactie gemeente

Het bedrijf van indiener 7 valt onder de categorie A1 van het ontwikkelkader. Nieuwe ontwikkelingen van het park zullen daarom getoetst worden aan de aan deze categorie verbonden voorwaarden.

### Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwikkelkader en de beleidsregels.

### 3.8 Indiener 8

#### Samenvatting

Het bedrijf van indiener betreft een jachthaven gericht op duurzaamheid, onderhoud, en stalling van pleziervaartuigen, met recreatieve voorzieningen als nevenactiviteit. Indiener wil logiesaccommodaties creëren in de oude zeepfabriek om bij te dragen aan seizoensverbreding, langjarige exploitatie, belevingskwaliteit, en maatschappelijke opgaven.

De gronden waarop het bedrijf is gevestigd hebben geen bestemming Recreatie, wat de groei belemmert. Ook valt het bedrijf niet binnen de kaders voor Kleinschalige recreatieve logiesvoorzieningen. De criteria voor B&B bieden te weinig mogelijkheden voor plannen van initiatiefnemer. Binnen de bebouwde kom mag max 50 m<sup>2</sup> voor B&B ingericht worden, terwijl buiten de bebouwde kom 30% van de oppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt.

Indiener vraagt om het ontwikkelkader aan te passen zodat er meer ruimte (max 100 m<sup>2</sup>) geboden wordt om 2-3 luxe logiesruimten op de bovenverdieping van de oude zeepfabriek te realiseren. De plannen dragen volgens indiener bij aan de volgende doelstellingen van het ontwikkelkader:

1. **Seizoensverbreding en recreatieve diversiteit**
  - Logiesruimten voor gasten die langer willen blijven en luxe zoeken, met fraai uitzicht over het natuurgebied de Gouden Boaijem.
2. **Langjarige exploitatie**
  - Ontwikkelruimte voor vitalisering en duurzaamheid van het bedrijf.
3. **Belevingskwaliteit**
  - Verbetering binnen de ruimtelijke contouren van de oude zeepfabriek, zonder extra bebouwing.
4. **Maatschappelijke opdrachten**
  - Bijdrage aan de aanpak van de zes routes uit de visie Gastvrijheidseconomie 2035.

#### Reactie gemeente

Het bedrijf van indiener ligt op het watersportgebonden deel van bedrijventerrein de Welle in Woudsend. Het bedrijventerrein is primair bedoeld voor activiteiten die gericht zijn op de watersport zoals jachthavens met vaste ligplaatsen, jachtbouwers en onderhoudsbedrijven voor boten. Het toestaan van verblijfsrecreatie bij bedrijven botst met de zakelijke aard van het bedrijventerrein. Het mengen van zakelijke activiteiten met verblijfsrecreatie kan leiden tot conflicten, zoals problemen met toegang, faciliteiten en overlast. Dit is niet wenselijk voor bedrijven die efficiënt willen opereren. Daarom kiezen wij er voor om terughoudend om te gaan met het bieden van logies op bedrijventerreinen. Om reden dat vaak in het begin en aan het einde van het weekend gebruik wordt gemaakt van huurders van de ligplaatsen terwijl de bedrijfsactiviteiten dan op een lager pitje staan faciliteren wij het overnachten in de jachthavens door huurders/eigenaren van de vaste ligplaatsen. Deze mogelijkheid is opgenomen onder categorie B van het ontwikkelkader. Daarnaast is een B&B mogelijk in de bedrijfswoning. Dit was al mogelijk op basis van het geldende beleid en verandert dus niet.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze is in zowel het ontwikkelkader als de beleidsregels een verduidelijking aangebracht over de ontwikkelmogelijkheden met betrekking tot recreatief verblijf op bedrijventerreinen.

### 3.9 Indiener 9

#### Samenvatting

In 2023 is het initiatief "Ontwikkelingsvisie Grevinnepoel" een integrale visie voor het gebied aan de Bybaen 16 in Uitwellingerga aan de gemeente gepresenteerd. De visie omvat natuurontwikkeling, duurzaamheid (zoals zonnepanelen en kleine windmolens), natuurbeheer, en recreatie (zoals zes recreatiebungalows). Het plan is flexibel en aanpasbaar op basis van overleg met de gemeente.

#### **Beleidsregels logiesaccommodaties**

De beleidsregels Logiesaccommodaties richten zich op het toevoegen van 'winterharde' verblijfsopties zoals hotels en recreatiewoningen. De regels zijn opgesteld om aanvragen voor logiesaccommodaties te beoordelen, zowel op bestaande als nieuwe locaties. De woning van initiatiefnemer ligt binnen de bebouwde kom, de daarbij behorende gronden erbuiten.

Het beleid stelt dat er in principe geen ruimte is voor nieuwe kampeerterreinen en recreatiewoningen op nieuwe locaties buiten de bebouwde kom. Dit sluit nieuwe kleinschalige integrale gebiedsontwikkelingen, zoals de Grevinnepoel uit.

Namens initiatiefnemer stelt indiener daarom voor om de beleidsregels aan te passen door ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Dit zou beter aansluiten op de wens van de gemeente om het aanbod en de kwaliteit van logiesaccommodaties te verbeteren.

#### Reactie gemeente

De gemeente zet in op het levensvatbaar houden en vernieuwen van bestaande recreatiebedrijven. Dit versterkt niet alleen de lokale economie en infrastructuur, maar draagt ook bij aan duurzaamheid, behoud van het landschap en sociaal-maatschappelijke waarden. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom in principe uitgesloten. In uitzonderlijke situatie kan gebruik gemaakt worden van de hardheidsclausule die in de beleidsregels is opgenomen. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een uitzonderlijke situatie wordt maatwerk toegepast.

#### Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van zowel het ontwikkelkader als de beleidsregels.

### **3.10 Indiener 10**

#### Samenvatting

Het bedrijf van indiener betreft een mkb-familiebedrijf gericht op watersport. Indiener ervaart dat het seizoen te kort is om voldoende omzet te genereren voor investeringen in groene groei. Het bedrijf streeft naar een energie neutrale haven met een aanbod aan overnachtingsmogelijkheden en watersportactiviteiten voor het hele jaar door.

#### **Zienswijze en verzoeken**

Indiener verzoekt om de volgende aanpassingen in het ontwikkelkader en de beleidsregels om ruimte te bieden voor uitbreidingen (logiesfuncties) en maatwerk voor jachthavens op bedrijventerreinen met een recreatieve functie.

##### **1. Uitbreiding jachthavens met logiesfunctie**

- In de beleidsregels worden jachthavens genoemd als zelfstandige bedrijven met een recreatieve functie, maar ze worden niet expliciet genoemd in verband met uitbreiding met een logiesfunctie. Voorgesteld wordt om paragraaf 3.1 uit te breiden met een sectie voor jachthavens.

##### **2. Toezicht op locatie**

- Het ontwikkelkader vereist dat exploitant/beheerder/eigenaar op of aansluitend aan de locatie woont. Vanwege personeelstekorten heeft indiener parttime medewerkers die niet op de haven wonen. U stelt voor om deze eis te herzien en maatwerk mogelijk te maken.

##### **3. Logies op Bedrijventerreinen**

- Het ontwikkelkader gaat logies op bedrijventerreinen tegen, zelfs als de bestemming Recreatie is. Indiener stelt voor om logies op bedrijventerreinen met een recreatieve bestemming of volledig recreatief gebruik toe te staan als het gaat om een jachthaven.

#### Reactie gemeente

1. Jachthavens die in omgevingsplan Súdwest-Fryslân een recreatieve verblijfsfunctie hebben en ook als zodanig zijn bestemd vallen onder het begrip recreatieve voorziening. Daarmee zijn de betreffende paragrafen zoals genoemd door indiener ook van toepassing op dergelijke jachthavens. Om dit te verduidelijken is de tekst aangepast.

2. Het doel van de beleidskeuze van de gemeente is om er voor te zorgen dat er voldoende fysiek toezicht is bij de exploitatie van recreatievoorzieningen. De vorm waarin dit toezicht plaatsvindt hoeft niet per sé een (bedrijfs)woning te zijn, maar kan ook in de vorm van een receptie of havenkantoor zijn. De mate van toezicht is onder andere afhankelijk van de grootte van het terrein, het type gebruik en de specifieke behoeften. We zijn het daarom met indiener eens dat er verschillende manieren zijn om toezicht te regelen en dat een bedrijfswoning daarbij niet noodzakelijk hoeft te zijn. De regels over toezicht zijn aangepast.
3. Het bedrijf van indiener ligt niet op een bedrijventerrein, is gericht op verblijfsrecreatie en heeft een recreatieve bestemming in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân. Het bedrijf van indiener valt daarmee onder categorie A van het ontwikkelkader. De daarbij behorende ontwikkelmogelijkheden zijn overeenkomstig van toepassing.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de ontwikkelmogelijkheden bij jachthavens met een recreatieve bestemming in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân verduidelijkt en zijn de regels over toezicht aangepast in zowel het ontwikkelkader als de beleidsregels.

### **3.11 indiener 11**

#### Samenvatting

Uit het ontwerp-ontwikkelkader en de ontwerp-beleidsregels volgt dat het beleid ten aanzien van B&B's binnen de bebouwde kom niks verandert. Indiener merkt op dat het huidige beleid verwarring veroorzaakt doordat B&B's onder 'wonen' vallen in het bestemmingsplan, waardoor gedacht wordt dat een B&B altijd is toegestaan. Dit leidt tot conflicten wanneer niet aan de beleidsvoorwaarden wordt voldaan en belanghebbenden (zoals burens) bezwaar moeten indienen.

Indieners vinden de huidige regeling voor B&B's binnen de bebouwde kom te ruim en geven het volgende in overweging:

- Vereis altijd een vergunning voor B&B's, zodat de gemeente toetst in plaats van de burens.
- Overweeg of het überhaupt wenselijk is om B&B's in de bebouwde kom toe te staan, gezien er andere geschikte accommodaties zijn.
- Stel als uitgangspunt dat B&B's niet zijn toegestaan, tenzij de situatie/locatie daarvoor echt geschikt is (bijvoorbeeld een bepaalde afstand tot de burens).

#### Reactie gemeente

Bij een B&B gaat het om het medegebruik van de woning. De eigena(a)r(en) van de woning zijn zelf woonachtig in de woning en spelen een actieve rol in het ontvangen en verzorgen van de gasten. Daarom is het van belang dat de B&B gevestigd moet zijn in het hoofdgebouw of een aangebouwd bijgebouw en uit maximaal 2 kamers mag bestaan.

De verzorging van een B&B beperkt zich tot het aanbieden van logies (Bêd) en ontbijt (brochje); niet het verstrekken van avondmaaltijden (inclusief het zelf bereiden daarvan). Vandaar dat een zelfstandige kookgelegenheid om zelf maaltijden te bereiden niet nodig is in een B&B. Een waterkoker/koffiezetapparaat en koelkastje mogen wel aanwezig zijn op de kamer.

Met deze kenmerken onderscheid een B&B zich van andere vormen van recreatie zoals een recreatieappartement of recreatiewoning.

Door deze kenmerken is een B&B zodanig kleinschalig dat de kans op overlast minimaal is. Deze vorm kan daarom worden toegestaan in iedere (bedrijfs)woning.

#### Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwikkelkader of de beleidsregels.

### **3.12 Indiener 12**

#### Samenvatting

Indiener spreekt namens 4 Friese Meren Campings haar waardering uit voor het concept beleid dat maatwerk en doorgroei van kleinschalige campings naar reguliere recreatiebedrijven mogelijk maakt.

Indiener verzoekt om de verplichting tot externe deskundigenrapporten te laten vervallen en pleit voor het gebruik van interne gegevens, schetsen en beknopte motiveringen vanwege de hoge kosten van dergelijke rapporten voor kleinschalige bedrijven.

### **Specifieke Punten**

- 1. Doorgroei van kleinschalige kampeerterrinen**
  - Verzoek om een beknopte motivering of schets voldoende te laten zijn, zonder extern haalbaarheidsonderzoek.
- 2. Seizoensverbreding en recreatieve diversiteit**
  - Verzoek om interne gegevens en ervaringscijfers voldoende te laten zijn, zonder extern marktonderzoek.
- 3. Versterken van belevingskwaliteit**
  - Verzoek om algemene toelichting en schets voldoende te laten zijn, zonder gedetailleerd extern rapport.
- 4. Maatschappelijke opgaven**
  - Verzoek om korte onderbouwing met eigen gegevens voldoende te laten zijn, zonder extern rapport.
- 5. Motivering van uitbreidingsbehoefte**
  - Verzoek om beknopte uitleg op basis van eigen waarnemingen en historische boekingscijfers voldoende te laten zijn, zonder formeel behoefteonderzoek.
- 6. Landschappelijke inpassing**
  - Verzoek om eenvoudige schets en korte toelichting voldoende te laten zijn, zonder uitgebreid landschappelijk rapport.
- 7. Verkeerssituatie en parkeren**
  - Verzoek om interne berekening en schets voldoende te laten zijn, zonder extern verkeerskundig rapport.
- 8. Kleinschaligheid en verdere uitbreiding**
  - Verzoek om het beperkende criterium van toekomstige uitbreiding te schrappen, zodat ondernemers niet worden beperkt in hun ontwikkeling.
- 9. Bedrijfsmatige verhuurexploitatie**
  - Verzoek om beknopte verklaring over exploitatie voldoende te laten zijn, zonder gedetailleerd exploitatieplan.
- 10. Dagelijks beheer en bedrijfswoning**
  - Verzoek om korte toelichting over beheer en bedrijfswoning voldoende te laten zijn, zonder verdere rapportageverplichtingen.
- 11. Provinciale kaders**
  - Verzoek om duidelijkheid over procedures en eisen, zonder aanvullend deskundigenonderzoek.

### Reactie gemeente

Of deskundigenrapporten noodzakelijk zijn bij ontwikkelingen of dat eigen onderzoek voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de ontwikkeling, evenals de juridische, planologische, technische en maatschappelijke eisen.

Een deskundigenrapport zou noodzakelijk kunnen zijn wanneer een wet dat vereist of wanneer er sprake is van een complex project.

Bij eenvoudige of kleinschalige projecten waar de impact minimaal is kan eigen onderzoek vaak voldoende zijn of wanneer er binnen een organisatie/bedrijf al voldoende expertise aanwezig is. Kortom, het komt neer op de omstandigheden, de vereisten en het belang van de situatie per individueel geval. Er kan dus niet standaard worden aangegeven of deskundigenrapporten of eigen rapporten noodzakelijk zijn om een aanvraag te kunnen beoordelen.

### Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwikkelkader of de beleidsregels.

### 3.13 Indiener 13

#### Samenvatting

Indiener waardeert het ontwikkelkader en de beleidsregels voor logiesaccommodaties.

Indiener heeft een vergunning voor een B&B en heeft zich verdiept in het beleid. Indiener heeft echter bezwaar tegen de regel dat er geen keukens in het logiesgedeelte mag zijn. De bezwaren zijn als volgt:

1. **Gastenvoorkeuren en rust in de woonwijk**
  - Gasten willen graag een eigen keuken om eenvoudige maaltijden te bereiden, vooral in de winter wanneer ze langer willen blijven. Minder wisseling van gasten betekent ook meer rust voor de buurtbewoners.
2. **Beleid in gemeente Harlingen**
  - De gemeente Harlingen staat keukens in B&B's wel toe en laat meer gasten overnachten (maximaal 10), zonder overlastproblemen.
3. **Overleg met projectleider**
  - Indiener geeft aan met de projectleider te hebben gesproken, die aangaf dat toekomstige bewoners commercieel zouden kunnen uitbaten zonder er zelf te wonen. Indiener vindt dat de huidige regels al voldoende zijn om overlast te beperken (beperking aantal kamers, vloeroppervlakte, aantal gasten, zelf wonen, geen personeel aannemen).

#### Reactie gemeente

Een B&B heeft een aantal kenmerken die het uniek maakt ten opzichte van andere vormen van logiesaccommodaties.

Zo gaat het om het medegebruik van de woning. De eigena(a)r(en) van de woning zijn zelf woonachtig in de woning en spelen een actieve rol in het ontvangen en verzorgen van de gasten. Daarom is het van belang dat de B&B gevestigd moet zijn in het hoofdgebouw of een aangebouwd bijgebouw en beperkt wordt tot maximaal 2 kamers.

De verzorging van een B&B beperkt zich tot het aanbieden van logies (Bêd) en ontbijt (brochje); niet het verstrekken van avondmaaltijden (inclusief het zelf bereiden daarvan). Vandaar dat een zelfstandige kookgelegenheid om zelf maaltijden te bereiden niet nodig is in een B&B. Een waterkoker/koffiezetapparaat en koelkastje mogen wel aanwezig zijn op de kamer.

Met deze kenmerken onderscheid een B&B zich van andere vormen van recreatie zoals een recreatieappartement of recreatiewoning.

Door deze kenmerken is een B&B zodanig kleinschalig dat deze vorm kan worden toegestaan in iedere (bedrijfs)woning.

#### Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwikkelkader of de beleidsregels.

### 3.14 Indiener 14

#### Samenvatting

Het bedrijf van indiener is een kleinschalig boerenbedrijf met recreatiemogelijkheden. Het omvat een camping met 15 staanplaatsen, 3 appartementen die samen te voegen zijn, en een blokhut. Het bedrijf houdt zeldzame (huis-)dieren, verwerkt zelf melk en verkoopt zuivel- en vleesproducten aan gasten. Hoewel het hier nog steeds gaat om een boerenbedrijf dat aan alle regels en wetgeving moet voldoen, heeft het bedrijf de agrarische bestemming verloren.

Indiener verzoekt onderstaande punten mee te nemen in de besluitvorming en het beleid aan te passen.

1. **Categorie B2 - Woonboerderij met kleinschalige recreatie**
  - Om gelijkwaardige recreatieve mogelijkheden te bieden stelt indiener voor om het onderscheid tussen 'agrarische bedrijven' en 'voormalige agrarische bedrijven' te laten vervallen.
2. **Afstand tussen kampeerterreinen (3.2.1)**

- Indiener stelt voor de afstandsbeperking van 500 meter te vergroten naar 1500 meter vanwege het uitgestrekte karakter van de provincie, om diversiteit in de bedrijvigheid te bevorderen.
- 3. Denkbeeldige rechthoek (3.2.1)**
- Indiener is tegen de maatregel om alles in rechthoeken te plaatsen en stelt voor te kijken naar de wens van het bedrijf en ruimtelijke inpassing, waarbij flexibelere vormen zoals driehoeken en L-vormen mogelijk moeten zijn.
- 4. Aansluitend aan erf/bebouwing**
- Indiener stelt voor de eis om uitbreidingen altijd aansluitend aan het erf en de bebouwing te realiseren te versoepelen, om veiligheidsredenen en het behoud van de beleving van het landschap.

#### Reactie gemeente

1. Wij kunnen ons vinden in de aanpassing van de beleidsregels ten aanzien van kleinschalige kampeerterreinen. Dit betekent concreet dat het in uitzonderingsgevallen mogelijk is dat realisatie of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein aansluitend aan het erf mag worden gerealiseerd.
2. Het hanteren van een afstand van 500 m<sup>2</sup> tussen 2 kleinschalige kampeerterreinen is bestaand beleid en dient om te voorkomen dat de kampeerterreinen tegen elkaar worden aangelegd. Dit voorkomt overconcentratie en grootschaligheid. Dit is van belang in verband met het behoud van het landschap, de natuurwaarden en het wooncomfort. In de praktijk is dat deze maatregel goed werkt. Er is dan ook geen reden om deze aan te passen.
3. In het omgevingsplan Súdwest-Fryslân worden, binnen de functie ‘Agrarisch’, de grondgebonden agrarische bedrijven aangeduid met een zogenaamde ‘stip’ (cirkel). Ter plaatse van deze aanduiding mag een agrarisch grondgebonden bedrijf worden gevestigd met een denkbeeldige rechthoek aan bebouwing bij recht met een oppervlakte van 1,5 ha. Deze kan onder voorwaarden worden vergroot naar 2 ha. Er geldt een uitzondering voor het toepassen van een denkbeeldige rechthoek indien op basis van de eigendomssituatie, danwel andere omstandigheden geen denkbeeldige rechthoek kan worden gecreëerd. De denkbeeldige rechthoek geeft flexibiliteit voor zowel de agrariër als de gemeente. Er zijn geen redenen om deze systematiek aan te passen. Zoals hiervoor aangegeven is dit systeem alleen van toepassing bij agrarische bedrijven en dus niet bij woningen/woonboerderijen.
4. Het realiseren van kleinschalige logiesobjecten op of in aansluiting op bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bebouwing is een voorschrift die door de provincie wordt gesteld. Wij mogen als gemeente geen soepeler regels stellen.

#### Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de beleidsregels ten aanzien van de situering van kleinschalige kampeerterreinen bij woonboerderijen.

### **3.15 Indiener 15**

#### Samenvatting

##### **Achtergrond**

Sinds 2011 werkt indiener aan plannen om de voormalige Vinea-locatie achter Greonterp te revitaliseren. Het terrein heeft deels de bestemming 'Recreatie-recreatiebedrijven'. Gesprekken met de gemeente hebben niet geleid tot vooruitgang, en de bestemming verdween uit het ontwerp bestemmingsplan buitengebied (2022), maar dit is later hersteld.

##### **Problemen**

- De gemeente heeft niet proactief meegedacht over een oplossing en niet geanticipeerd op de plannen.
- Nieuwe beleidsontwikkelingen van de gemeente rond verblijfsrecreatie hebben geleid tot onzekerheid en vertraging.
- Tijdens het spreekuur bleek dat er niet specifiek naar de herontwikkelingsplannen van indiener is gekeken en dat de plannen niet in de bestaande categorieën passen.

## Zorgen en Aanbevelingen

### 1. Seizoensverlenging en winterharde bedden

- Het beleid streeft naar seizoensverlenging door meer winterharde bedden, maar er wordt geen duidelijk aantal genoemd, waardoor het beleid niet meetbaar is.
- Het smalle toeristenseizoen ligt niet zo zeer aan het gebrek aan winterharde bedden, maar meer aan de 'software' (activiteiten en onderscheidende bezienswaardigheden om het gehele jaar gasten aan te trekken).

### 2. Ondernemerschap en financiering

- Indiener stelt dat er binnen de gemeente een gebrek aan kennis zou zijn over de bedrijfsmatige financiering en exploitatie van verblijfsaccommodaties, die kapitaalintensief zijn.
- De branche maakt vaak gebruik van uitponding met verhuurformules, wat kan leiden tot een gebrekkige ruimtelijke kwaliteit, maar wel essentieel kan zijn voor financiering. Het is succesvoller om op de kwaliteit te sturen.
- Nieuwe tweede woningen kunnen bijdragen aan de lokale economie en moeten niet per definitie als onwenselijk worden beschouwd.

Het beleid heeft goede intenties, maar de uitwerking mist ontwikkelgerichtheid. Voor bestaande voorzieningen is er weinig ruimte voor substantieel meer winterharde bedden, en de gemeente toont vooral enthousiasme voor kleinschalige accommodaties en verhuur. Er is behoefte aan aandacht voor revitalisering en bedrijfsmatige exploitatie om effectief te zijn.

### Reactie gemeente:

1. Het ontbreekt onze gemeente aan een voldoende gevarieerd aanbod van logiesaccommodaties die ook toeristen bedienen in de herfst, winter en vroege voorjaar. Een groot deel van de logiescapaciteit in Súdwest-Fryslân is nu gerelateerd aan het zomerseizoen in jachthavens en op de campings. Daarom zetten we in op versterking van logiescapaciteit voor dit zogenoemde 'schouderseizoen'. Als versterking zien wij onder andere het toevoegen van 'winterharde' logiesaccommodaties. Hierbij gaat het minder om het aantal winterharde bedden, maar vooral om de kwaliteit en hoe goed deze aansluiten bij de behoefte van de toerist. Als het beleid zich teveel richt op een getal, kan dat leiden tot kwantiteit boven kwaliteit en dat is niet wenselijk.  
Het werken aan een breder toeristenseizoen is inderdaad niet alleen te bereiken via het logiesaanbod (hardware), maar ook via het dagrecreatief aanbod (software). Het dagrecreatief aanbod is een gedeelde verantwoordelijkheid van de markt en de overheid. Invulling ervan zal ook zowel bij ondernemers als bij de overheid vandaan moeten komen. De gemeente draagt hieraan bij middels haar beleid waaronder de visie Gastvrijheidseconomie 2035 en de Evenementenvisie. In dat kader faciliteert de gemeente partnerorganisaties zoals Marrekrite, Merk Fryslân, VVV Waterland van Friesland en verschillende partijen in de cultuur- en evenementensector.
2. Uitponding zonder een bedrijfsmatige verhuurexploitatie is de belangrijkste voorspellende factor voor toekomstige problemen op vakantieparken op de lange termijn. Verwezen wordt naar onderzoek via onder andere deze link: : [problematiek uitponding](#). De beleidskeuze is om uitponding zonder een bedrijfsmatige exploitatie niet toe te staan.  
De beleidskeuze is erop gericht om de bedrijfsmatige exploitatie van locaties te behouden en stimuleren. Recreatieve voorzieningen 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 de toeristisch-recreatieve verhuur, zoals tweede woningen, omdat deze in veel mindere mate bijdragen aan de leefbaarheid.  
Deze beleidskeuze is in lijn met het provinciale beleid waarin is bepaald dat een nieuw complex van recreatiewoningen alleen mogelijk is wanneer er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie ervan. Door bedrijfsmatige exploitatie van recreatieverblijven beoogt provincie net als de gemeente te borgen dat de

recreatiewoningen worden gebruikt voor kort recreatief verblijf. Op deze wijze leveren de recreatiewoningen een grotere bijdrage aan een Gastvrij Fryslân.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwikkelkader of de beleidsregels.

### 3.16 Indiener 16

1. Indiener heeft een kleine camping aan het Sneekermeer met 15 stacaravans. De camping voldoet niet aan de eisen van kleinschalig kamperen, toch is deze als kleinschalig kampeerterrein aangeduid in het omgevingsplan Súdwest-Fryslân. Indiener is van mening dat de bestemming 'recreatiebedrijf' beter zou passen.
2. Ook vindt indiener de verplichting om op de camping te wonen om uitbreiding mogelijk te maken in zijn geval onrealistisch. De redenen daarvoor zijn de volgende:
  - Indiener woont als sinds 1997 in Duitsland en beheert de camping op afstand met moderne technologie en betrokken gasten, wat zorgt voor dagelijks toezicht.
  - In tegenstelling tot het beleidsargument dat winterleegstand ontstaat door niet wonen op een camping, is de camping van indiener juist jaarrond in gebruik door de eigenaren van de stacaravans.
  - Het voorgestane beleid belemmert de verdere ontwikkeling van de camping en moedigt verhuuraccommodaties aan die in de winter vaak leeg staan, terwijl de camping van indiener met eigenaren juist sociale controle en jaarrond recreatie stimuleert.
  - De eis tot wonen bij de locatie is niet passend in het principe van de Omgevingswet en staat in contrast met andere sectoren waar wonen niet verplicht is.
  - Indiener is van mening dat vertrouwen in de ondernemer en maatwerk een betere oplossing zouden zijn om problemen als winterleegstand en illegale activiteiten te voorkomen.

Reactie gemeente

1. Een recreatieve voorziening wordt als kleinschalig aangemerkt wanneer er sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een andere hoofdfunctie op het (bouw)perceel. Het beleid in Súdwest-Fryslân is er tot nu toe altijd op gericht geweest om in het geval van kleinschalige kampeerterreinen alleen mobiele kampeermiddelen toe te staan. Dit beleid blijft ook in de komende jaren zo. In het geval van indiener gaat het om een kleinschalige camping met 15 stacaravans als nevenactiviteit bij de bestemming 'wonen - woonboerderij'. Deze situatie was reeds aanwezig toen het perceel van indiener overging van de voormalige gemeente Boarnsterhim naar Súdwest-Fryslân. Gelet op vorenstaande ligt het wijzigen van de aanduiding 'kleinschalig kampeerterrein' in 'recreatiebedrijf' dan ook niet voor de hand en leidt ook niet tot de ontwikkelmogelijkheden die worden genoemd onder categorie A van het ontwikkelkader.
2. Het doel van de beleidskeuze van de gemeente is om er voor te zorgen dat er voldoende fysiek toezicht is bij de exploitatie van recreatievoorzieningen. De vorm waarin dit toezicht plaatsvindt hoeft niet per sé een (bedrijfs)woning te zijn, maar kan ook in de vorm van een receptie of havenkantoor zijn. De mate van toezicht is onder andere afhankelijk van de grootte van het terrein, het type gebruik en de specifieke behoeften. We zijn het daarom met indiener eens dat er verschillende manieren zijn om toezicht te regelen en dat een bedrijfswoning daarbij niet noodzakelijk hoeft te zijn. De regels over toezicht zijn aangepast.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwikkelkader of de beleidsregels.