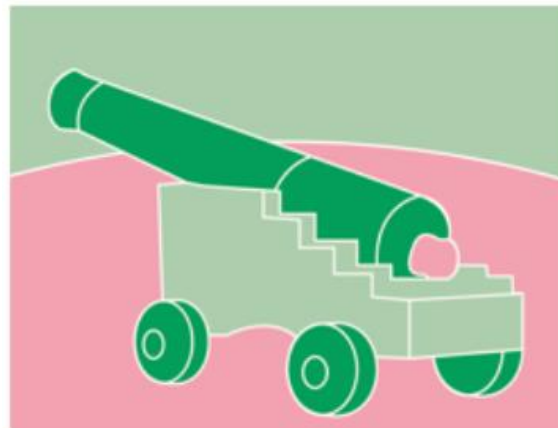


Beleidsnotitie verblijfsrecreatie

Gemeente Westerwolde



Najaar 2023



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstellingen van de notitie	4
1.3	Werkwijze	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Onderzoek	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Trends en ontwikkelingen	5
2.3.1	Aandacht voor maatschappelijk verantwoord ondernemen blijft groeien	5
2.3.2	Groei en consolidatie in de verblijfsrecreatie	6
2.3.3	Bijzondere accommodaties en het campergebruik blijven groeien	6
2.3.4	Veel vernieuwde activiteiten en faciliteiten	6
2.4	Beleidsanalyse	6
2.4.1	Strategische visie vrijetijdseconomie Oost-Groningen	6
2.4.2	De toekomstige Omgevingswet	6
2.5	SWOT-analyse	7
2.6	Conclusies	7
3.	Beleid per vorm van verblijfsrecreatie	8
3.1	Reguliere kampeerterreinen	8
3.2	Kleinschalige kampeerterreinen	9
3.3	Bed & Breakfast	10
3.4	Hotels	10
3.5	Camperterreinen	11
3.6	Groepsaccommodaties	11
3.7	Recreatieverblijf op vakantieparken	12
3.8	Recreatiewoningen buiten vakantieparken	13
3.9	Jachthavens	13
3.10	Andere ontwikkelingen dan genoemd	13
4.	Toetsingscriteria (nieuwe) ontwikkelingen verblijfsrecreatie	14
4.1	Regioversterkend	14
4.2	Bestemmingsplan	14
4.3	Milieu, ecologie en cultuurhistorie	15

4.4 Infrastructuur en parkeren.....	15
Bijlage 1 – Aantoonbare meerwaarde.....	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten in het gebied Oost-Groningen hebben in 2007 een gezamenlijke “kadernota kampeerbeleid Oost-Groningen” opgesteld. Sinds het samenvoegen van meerdere gemeenten is deze kadernota niet voor iedereen meer van kracht. Daarnaast is er in de afgelopen 15 jaar veel veranderd. Om goed te kunnen inspelen op trends en ontwikkelingen in de sector is het belangrijk om actuele beleidskaders te hebben. Dit brengt in beeld hoe de sector zich ontwikkelt en waar kansen liggen om de vitaliteit van de sector te versterken. Naast kampeerbeleid zijn er meerdere nieuwe ontwikkelingen binnen de verblijfssector. Daarom is deze beleidsnotitie breder getrokken dan alleen voor kamperen.

Gemeenten hebben in 2021 de visie Toerisme Oost Groningen en de visie vrijetijdseconomie Westerwolde vastgesteld. Eén van de programmalijnen uit deze visies is ‘Rol van de overheid’. Deze beleidsnotitie is komt uit deze lijn. We willen als gemeente, ondernemers de ruimte geven om de onderneming op een mooie manier te ontwikkelen door aan te sluiten bij de huidige trends en ontwikkelingen.

Deze beleidsnotitie is geschreven in samenwerking met de gemeenten Oldambt, Pekela, Veendam en Stadskanaal. Echter, deze notitie is wel toegespitst op de gemeente Westerwolde.

1.2 Doelstellingen van de notitie

Het doel van deze notitie is het weergeven van kaders waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen.

Het achterliggende (hogere) doel van deze beleidsnotitie zijn de doelen die gesteld zijn in de visie vrijetijdseconomie Oost-Groningen. Hierin hebben we als doel om in 2030 een verdubbeling van het aantal overnachtingsmogelijkheden te realiseren. Met een beleidsnotitie voor verblijfsrecreatie geven we de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen maar ook ruimte voor uitbreiding voor bestaande ondernemingen.

1.3 Werkwijze

De beleidsnotitie is op basis van drie stappen tot stand gekomen:

1. Analyse: er is gekeken naar trends en ontwikkelingen, belemmeringen en huidige beleidskaders;
2. Visie: op basis van de vastgestelde “Strategische visie vrijetijdseconomie Oost-Groningen” is er gekeken naar de opgave;
3. Beleid: met het beleid geven we de kaders waarbinnen de verblijfsrecreatie zich kan ontwikkelen

1.4 Leeswijzer

Deze beleidsnotitie begint in hoofdstuk 2 met het onderzoek dat gedaan is. Dit hoofdstuk is opgebouwd op basis van de werkwijze zoals beschreven hierboven. Daarna, in hoofdstuk 3, is het beleid per vorm van verblijfsrecreatie omschreven. In hoofdstuk 4 zijn nog aanvullende toetsingscriteria benoemd.

2. Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt de verblijfssector in Oost-Groningen en Westerwolde bekeken. Het onderzoek is vanuit verschillende invalshoeken benaderd om de trends en ontwikkelingen, belemmeringen en huidige beleidskaders zo goed mogelijk in beeld te brengen.

2.1 Inleiding

Oost-Groningen en Westerwolde hebben veel te bieden aan de toeristen. Alleen Westerwolde heeft al een uniek, afwisselend landschap en geschiedenis dat voor veel bezoekers een reden is om het gebied te bezoeken. Niet alleen de verblijfsrecreatie en de horeca profiteren van deze bezoekers, ook veel andere sectoren profiteren hiervan. De vrijetijdssector zorgt voor nieuwe investeringen, culturele uitwisselingen en een goede infrastructuur. Een gezonde en toekomstbestendige verblijfssector is hierbij van groot belang. Deze sector zorgt ervoor dat recreanten hun bezoek kunnen uitbreiden naar meerdere dagen. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige aanbod worden daar waar mogelijk aangemoedigd.

Hoe om te gaan met nieuwe initiatieven blijkt uit het voorliggend beleidskader. Waarom beleidskeuzes zijn gemaakt blijkt uit het onderzoek in dit hoofdstuk.

2.2 Huidige situatie

De vrijetijdssector is belangrijk voor de werkgelegenheid, nu en in de toekomst. Elk jaar neemt de werkgelegenheid binnen de sector toe. Naar schatting droeg de vrijetijdssector in 2022 in zijn totaliteit €860 miljoen bij aan de Groningse economie. Waarbij ongeveer €45 miljoen is besteed tijdens vakanties in Groningen. In 2022 waren er in Oost-Groningen naar schatting 600.000 overnachtingen waarvan 232.000 in Westerwolde (ca. 40%).

In de gemeente Westerwolde hebben we een divers aanbod aan verblijfsrecreatie. We hebben een aantal hotels en groepsaccommodaties, maar B&B's en campings hebben we in grotere aantallen. Voor al deze typen verblijfsrecreatie willen we ontwikkelingen mogelijk maken.

2.3 Trends en ontwikkelingen

De trends en ontwikkelingen hebben we in kaart gebracht aan de hand van het trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2022. We merken hierbij op dat de vrijetijdssector een dynamische sector is, waar ontwikkelingen en innovaties elkaar snel opvolgen. De uitwerking hieronder is ten tijde van de vaststelling van de beleidsnotitie actueel.

2.3.1 Aandacht voor maatschappelijk verantwoord ondernemen blijft groeien

Aandacht voor maatschappelijk verantwoord ondernemen zie je steeds meer bij grote en kleine ondernemingen. Met name bij nieuwe initiatieven. Veel ondernemers zijn bezig om hun parken groener te maken en de faciliteiten op het park te verduurzamen. We zien dit ook in Westerwolde. Steeds meer ondernemers houden bij uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen rekening met duurzame aspecten. Recreatieverblijven worden doorgaans duurzaam gebouwd en de samenwerking met inwoners is steeds belangrijker. De bezoeker die Westerwolde bezoekt wil dit ook, zij komen naar een mooi stukje groen in Nederland en vinden het ook belangrijk om dit op de juiste wijze in stand te houden.

2.3.2 Groei en consolidatie in de verblijfsrecreatie

Een grote ontwikkeling in de verblijfsrecreatie in 2022 was de overname van Landal GreenParks door Roompot. Daarnaast zijn er meerdere grote partijen die kleinere parken en campings overnemen om te ontwikkelen naar hedendaagse vakantieparken. Ook in Westerwolde komt dit voor. De snelheid waarmee dit gebeurd is nog niet groot, maar het vooruitzicht is wel dat dit in de toekomst vaker gaat gebeuren. We moeten daar in deze beleidsnotitie alvast rekening mee houden en keuzes maken hoe we daar mee om gaan.

2.3.3 Bijzondere accommodaties en het campergebruik blijven groeien

De ontwikkeling in enerzijds meer luxe accommodaties en anderzijds bijzondere vormen van accommodaties, gaat steeds sneller. Veelal gaat het om luxe accommodaties waarop wordt ingezet, vooral op de grotere parken. Op de kleinere parken en campings zien we vooral een groei in bijzondere accommodaties en camperplekken. Het is belangrijk om hier ruimte voor te bieden in Westerwolde omdat de unieke beleving van de gast steeds belangrijker wordt. Echter, we moeten ook de bijzonderheid van een traditionele camping niet uit het oog verliezen.

2.3.4 Veel vernieuwde activiteiten en faciliteiten

Het niveau van investeringen is hoog op het gebied van nieuwe voorzieningen. We zien dat met name in 'waterpret' wordt geïnvesteerd en faciliteiten op het terrein worden in de toekomst steeds belangrijker. Veel zwembaden en speeltoestellen worden vernieuwd waarbij de beleving van de gast een belangrijk uitgangspunt is. In Westerwolde zien we dat met name op de grotere vakantieparken en campings. We zien uitbreidingen met waterattracties en belevingselementen, maar ook bij nieuwe ontwikkelingen wordt er in een vroeg stadium over nagedacht. Daar moet ruimte voor zijn, maar er moet per situatie worden gekeken naar de mogelijkheden.

2.4 Beleidsanalyse

2.4.1 Strategische visie vrijetijdseconomie Oost-Groningen

In de zomer van 2021 is de visie Vrijetijdseconomie Oost-Groningen 2030 en de visie Vrijetijdseconomie Westerwolde 2030 vastgesteld. Het doel van deze visie is een weergave van de branche Vrijetijdseconomie in Westerwolde en een stip aan de horizon voor het verder ontwikkelen daarvan. Belangrijk onderdeel van deze visie zijn een viertal gezamenlijke doelstellingen. Een van die doelstellingen gaat specifiek over verblijfsrecreatie: *"Ten opzichte van de periode 2015-2019, 100% stijging van de overnachtingen in 2030."*

Dit is een belangrijke doelstelling binnen de visie. Er zijn twee sporen voor het halen van deze doelstelling; 1. Het vakantieseizoen moet worden verlengd zodat er niet alleen in de zomer toeristen zijn; en 2. Het aantal overnachtingsmogelijkheden in Oost-Groningen moet uitgebreider en diverser worden. Dit laatste spoor is waar deze beleidsnotitie voor is geschreven.

2.4.2 De toekomstige Omgevingswet

De Omgevingswet, welke op 1 januari 2024 in werking treedt, heeft als een van de verbeterdoelen het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In het Omgevingsplan liggen kansen om huidig en toekomstig beleid te verwerken en de verschillen tussen de verschillende bestemmingsplannen te harmoniseren, aangezien deze nu sterk uit een lopen. Dit beleidsstuk vormt daarom een belangrijke bouwsteen voor het Omgevingsplan op het gebied van verblijfsrecreatie.

2.5 SWOT-analyse

In onderstaand overzicht staan de sterke en zwakke punten van Oost-Groningen en Westerwolde vermeld ten aanzien van de verblijfsrecreatie. Ook de kansen en bedreigingen zijn hierin weergegeven.

Sterke punten	Zwakke punten
• Kwalitatief goed productaanbod • Ondernemerskracht • Nuchtere houding • Oost-Groningen is authentiek • Ligging van de verblijfsaccommodaties in een natuurrijk gebied • Economische spin-off van het verblijfstoerisme	• Relatief weinig grote accommodaties • Weinig consistente samenwerking tussen ondernemers • Weinig inzicht in de cijfers voor toerisme (o.a. bedcapaciteit, aantal bezoekers, etc.) • Online vindbaarheid en profilering
Kansen	Bedreigingen
• Mogelijkheden voor herinvulling van voormalig agrarische bebouwing voor toeristische doeleinden • Vergrijzing, toenemend aantal senioren met meer vrije tijd en middelen • Toenemende vraag naar (luze) verblijfsaccommodaties in een natuurrijke omgeving • Toenemende vraag naar vernieuwende agro toeristische concepten (authentiek) • Beleviseconomie • Gezondheid en onthaasten • Toename in aantal korte vakanties • Duitse markt • Duurzaamheid • Rijksbeleid stuurt op spreiding van toeristen • Prijsniveau is lager dan gemiddeld	• Concurrentie met goedkopere bestemmingen • Planologische belemmeringen bij uitbreiding, herinrichting en vestigen van verblijfsaccommodaties • Slecht imago • Slagkracht van andere regio's • Beschikbaarheid kwalitatief goed personeel • Permanente bewoning

2.6 Conclusies

Er gebeurt veel op het gebied van recreatie en toerisme, landelijk en regionaal. De huidige situatie laat een mooi beeld zien van de vrijetijdseconomie. We hebben een groot aantal overnachtingen op verschillende type verblijfsrecreatie. Maar we zien ook dat er vraag is naar bijzondere en duurzame accommodaties waar de gasten een speciale beleving voelen. Veel ondernemers in Westerwolde spelen hier al op in en om de doelen in de visie te halen moeten we dit als gemeente ook kunnen faciliteren. Zonder dat we de authenticiteit van ons gebied verliezen.

In het volgende hoofdstuk behandelen we de hoofdvormen van verblijfsrecreatie. Met het opstellen van de richtlijnen is rekening gehouden met de trends en de vraag van de toerist, maar blijven de sterke punten die we als gebied hebben behouden.

3. Beleid per vorm van verblijfsrecreatie

In dit hoofdstuk beschrijven we per verblijfsvorm definities en richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen. Daarbij laten we de verschijningsvorm van de accommodatie grotendeels los en kijken we naar voorzieningen die beschikbaar zijn in de accommodatie. De genoemde definities zijn zoals deze over het algemeen in de bestemmingsplannen zijn opgenomen en gelden voor deze nota. De exacte, juridische definities kunnen nog aangescherpt worden in het toekomstige omgevingsplan.

3.1 Reguliere kampeerterreinen

Definitie

Regulier kampeerterrein: een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Kampeermiddel: een onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter, zoals een tent, caravan of camper.

Richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen

- Faciliteren van grotere ruimtebehoefte kampeerterreinen om in te kunnen blijven spelen op de wens vanuit de markt naar meer rust en privacy;
- Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de toetsingscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 4.

Richtlijnen

- Op een kampeerterrein zijn alle – onder het begrip kampeermiddel vallende – kampeermiddelen toegestaan. Hierbij wordt bedoeld op een tent, tentwagen, kampeerauto, camper, caravan (niet zijnde stacaravan) of naar aard en omvang vergelijkbare objecten. Een stacaravan of chalet is niet toegestaan tenzij anders aangegeven/bestemd.
- Een binnenplanse vergunningsplicht voor chalets tot 50m² tot een oppervlakte percentage van 25% van het perceel. De verhouding van kampeerplekken en chalets is 3 op 1. Afwijkende verzoeken die passen in onze visie worden zelfstandig bekeken en hierop is maatwerk van toepassing.
- Geen onderscheid tussen vaste en toeristische plaatsen.
- Gebouwen t.b.v. sanitair/opslag overal op terrein mogelijk tot 5% van het bestemmingsvlak.
- De bebouwing op het kampeerterrein voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige landschappelijke inpassing dat het een passend element vormt in de omgeving. Per plan zal de landschappelijke inpassing afzonderlijk worden beoordeeld.
- Het parkeren van de auto's van gasten en bezoekers van het kampeerterrein moet binnen de grenzen van het kampeerterrein plaatsvinden. Als richtlijn wordt hiervoor de geldende norm van het CROW gehanteerd, zoals vastgesteld in de facetplannen Parkeren.
- Attractie- en speeltoestellen moeten voldoen aan de bepalingen van het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen.
- Kamperen is het hele jaar door toegestaan.

3.2 Kleinschalige kampeerterreinen

Definitie

Een kleinschalig kampeerterrein is een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht voor toeristisch kamperen. Blijkens die inrichting is het terrein bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Een kleinschalig kampeerterrein is mogelijk op bestaande en toekomstige woonpercelen onder voorwaarden.
- Een kleinschalig kampeerterrein is mogelijk bij zowel bestaande agrarische bedrijven, maar ook bij voormalige agrarische bedrijven als vervolgactiviteit;
- Aanvragen voor nieuwe kleinschalige kampeerterreinen worden afzonderlijk beoordeeld en worden vergund als de aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 4.

Richtlijnen:

- Kleinschalige kampeerterreinen zijn alleen bestemd voor toeristisch kamperen.
- Het kleinschalig kampeerterrein is toegestaan op gronden buiten het bestemmingsvlak of bouwperceel in het geval van een agrarisch bedrijf, mits grenzend aan het bestemmingsvlak. Bebouwing moet op het erf worden gerealiseerd;
- Kleinschalige kampeerterreinen moeten landschappelijk worden ingepast overeenkomstig een door het college van burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsschets. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige (gebiedseigen) beplanting dat het een passend element vormt in de omgeving.
- Het kleinschalig kamperen doet geen afbreuk aan de landschappelijke- en natuurwaarden.
- Parkeren moet op eigen erf plaatsvinden. Parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast. Het parkeren vindt in aansluiting op de bebouwing plaats.
- De afstand van een kampeerterrein tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 meter.
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de woon- en bedrijfssituaties van nabijgelegen erven.
- Chalets of stacaravans zijn niet toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen;
- Eén trekkershut is toegestaan. Een tweede kan worden aangevraagd als afwijkingsmogelijkheid.
- Kamperen is het hele jaar door toegestaan.
- Minimale perceelgrootte is 5000 m² = maximaal 15 kampeerplekken
- Minimale perceelgrootte is 10.000 m² = maximaal 25 kampeerplekken

3.3 Bed & Breakfast

Definitie

Een kleinschalige accommodatie uitsluitend bedoeld voor recreatief nachtverblijf eventueel met ontbijt, welke enkel is ingericht met een slaapgelegenheid en een bad en/of toiletruimte waarbij geen keuken(blok) is toegestaan. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de bewoners van het betreffende huis.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- B&B is kleinschalig en is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- B&B is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat medegebruik wordt gemaakt van de gezamenlijke keuken (en sanitair) in de woning;
- Een eigen kookgelegenheid is niet toegestaan.

Richtlijnen

- Het gehele jaar toegestaan.
- Het moet gaan om recreatief nachtverblijf.
- Een maximaantal van 3 kamers, dus 6 slaapplaatsen.
- Kamers zijn gevestigd in het hoofdgebouw of daarmee verbonden aan/uitbouwen, of in een vrijstaand bijgebouw.
- Parkeerdruk in de openbare ruimte mag niet toenemen door realisatie van een B&B. Parkeren is in beginsel verplicht op eigen erf. Als parkeren op eigen erf niet kan, dan maatwerkoplossing.

3.4 Hotels

Definitie

Een hotel is een accommodatie waarin logies worden verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden en/of dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

Hotels zijn zodanig specifiek dat het maatwerk betreft.

3.5 Camperterreinen

Definitie

Terrein dat is ingericht voor motorvoertuigen om te kunnen slapen en te verblijven

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Camperterreinen zijn een welkome aanvulling op de differentiatie van het toeristisch kampeerproduct;
- Nieuwe ontwikkelingen voor particuliere camperterreinen worden getoetst aan de criteria in hoofdstuk 4.
- Zie criteria (kleinschalig) kampeerterrein

Camperplaatsen op reguliere kampeerterreinen of bij jachthavens

- Binnen grenzen van bestaand terrein of aangrenzend, zie kleinschalig kampeerterrein.
- Openstelling gedurende het hele jaar

3.6 Groepsaccommodaties

Definitie

Een verblijf of meerdere verblijven met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde kampeermiddelen of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd als (kort) verblijf voor vakantiedoeleinden en andere recreatieve doeleinden.

Een kampeerboerderij valt onder het begrip groepsaccommodatie.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Een groepsaccommodatie kent een gemeenschappelijk gebruik van sanitaire voorzieningen, keuken, verblijfsruimten en slaapzalen
- Maatwerk is van toepassing

3.7 Recreatieverblijf op vakantieparken

Definitie

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, niet zijnde een stacaravan of een trekkershut, uitsluitend bedoeld voor verblijfsrecreatieve activiteiten door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- De provincie geeft in haar provinciale omgevingsverordening (POV) de kaders aan. In de verordening is beperkt ruimte voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen.
 - Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied kan voorzien in uitbreiding van een bestaand recreatiebungalowpark met een percentage van maximaal 20% van de bestaande totale oppervlakte van het recreatiebungalowpark (POV).
 - Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuw recreatiebungalowpark of uitbreiding van een bestaand recreatiebungalowpark met een percentage groter dan 20% van de bestaande totale oppervlakte van het recreatiebungalowpark, als de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur en als aan de omvang, situering en inrichting van het park een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt en waarbij in de plantoelichting is verantwoord dat in ieder geval rekening is gehouden met achtereenvolgens:
 - De historisch gegroeide landschapsstructuur;
 - De afstand tot andere ruimtelijke elementen;
 - Een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - Het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 - De nachtelijke lichtuitstraling.
- Nieuwe ontwikkelingen worden, naast de provinciale omgevingsverordening, ook getoetst volgens de toetsingscriteria in hoofdstuk 4.
- Het exploiteren van bungalowparken kan alleen op gronden die een verblijfsrecreatieve bestemming hebben.
- Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie
- Permanente bewoning is niet toegestaan

3.8 Recreatiewoningen buiten vakantieparken

Definitie

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, niet zijnde een stacaravan of een trekkershut, bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Uitbreiding van het aantal recreatiewoningen buiten vakantieparken is toegestaan onder voorwaarden;
- Permanente bewoning is niet toegestaan;
- Het is niet toegestaan reguliere woningen te verhuren als recreatiewoning;
- Maatwerk van toepassing.

3.9 Jachthavens

Definitie

Een jachthaven is een haven waar men pleziervaartuigen tegen betaling aan steigers of kade kan aanleggen. Buiten het vaarseizoen kunnen de boten er ook gestald worden.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Campervoorzieningen zijn een welkome aanvulling op de differentiatie van het toeristisch product bij een jachthaven
- Overige additionele voorzieningen worden per geval bekeken.

3.10 Andere ontwikkelingen dan genoemd

Definitie

Het gaat hierbij om vormen van verblijfsrecreatie die niet te scharen zijn onder de vormen zoals bedoeld in 3.1 tot en met 3.9.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Innovatieve, unieke en onderscheidende verblijfsrecreatieve ontwikkelingen worden in beginsel positief benaderd;
- Aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan differentiatie en vernieuwing van het bestaande aanbod en/of heeft een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatief product.

4. Toetsingscriteria (nieuwe) ontwikkelingen verblijfsrecreatie

Plannen van ondernemers die bijdragen aan de versterking van de verblijfsrecreatie in Oost-Groningen worden met een positieve insteek benaderd. Bij de afweging van een verbreding, uitbreiding of nieuwvesting wordt met een aantal aspecten rekening gehouden.

4.1 Regioversterkend

- **Aantoonbare meerwaarde:** nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product. In de planbeschrijving wordt het concept beschreven en verbeeld. Er wordt onderbouwd hoe het concept de ruimtelijke verblijfskwaliteit (waaronder het karakter) van het omliggende gebied en van de deelregio versterkt. In bijlage 1 is een grafische weergave toegevoegd van de meerwaarde van ons gebied.
- **Inpassing in het landschap:** doelstelling van de inpassing is het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

4.2 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bevat regels voor het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken. Dit betekent dat gebruik, nieuwbouw en verbouw mogelijk is als dit past in het bestemmingsplan. De uitgangspunten zoals opgenomen in deze nota worden meegenomen in de toekomstige omgevingsplannen. Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen kunnen – onder voorwaarden – via een relatief eenvoudige procedure geregeld worden. De bevoegdheid ligt hiervoor bij het college van burgemeester en wethouders. Bij afwijkende gevallen moet maatwerk geleverd worden en zal het bestemmingsplan herzien moeten worden. De bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen ligt in dat geval bij de gemeenteraad. In alle gevallen is het principe van een ‘goede ruimtelijke ordening’ leidend.

Omgevingsplan

Er wordt momenteel (2023) gewerkt aan een omgevingsplan voor de gehele gemeente Westerwolde. Er wordt eerst gefocust op het deelgebied Ter Apel maar uiteindelijk zal er één uniform gemeente dekkend Omgevingsplan vastgesteld worden. Hierin staat net als in een bestemmingsplan beschreven wat de mogelijkheden qua gebruik en bouw zijn op een perceel. In dit omgevingsplan zal bestaand beleid ruimtelijk worden vertaald. De bevoegdheid voor het vaststellen en wijzigen van het Omgevingsplan ligt in beginsel bij de gemeenteraad. Echter, deze kan sommige (kleine) wijzigingen delegeren naar het college. In het omgevingsplan kunnen ook meldingsplichten en vergunningplichten worden geregeld voor bepaalde activiteiten. De bevoegdheid voor het verlenen van deze vergunning ligt in beginsel bij het college (in sommige gevallen dient advies te worden gevraagd bij de gemeenteraad). In alle gevallen is het principe van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” leidend.

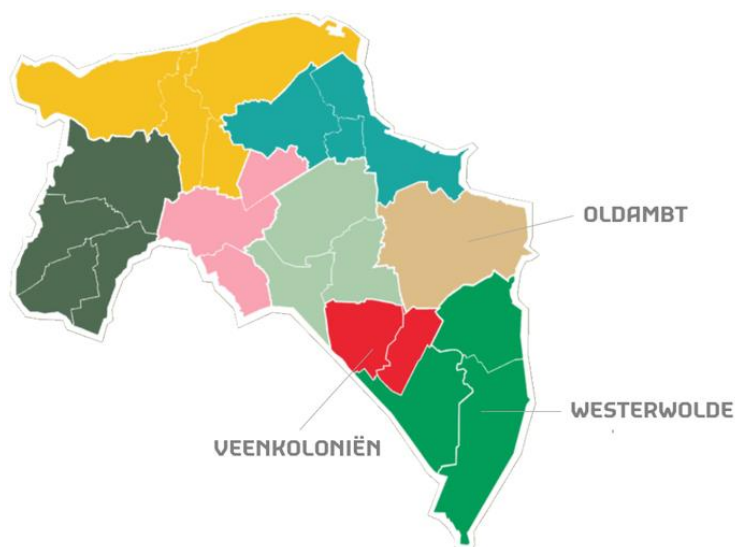
4.3 Milieu, ecologie en cultuurhistorie

- **Ecologie:** afhankelijk van de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep zal een ecologische quickscan gevraagd worden. Deze quickscan geeft een beeld of er aanvullend onderzoek nodig is, of dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Dit kan onder meer tot gevolg hebben dat er compensatie moet plaatsvinden of in het ergste geval er geen medewerking kan worden verleend aan het initiatief.
- **Milieu:** afhankelijk van de ontwikkeling zal een milieutoets plaatsvinden met betrekking tot geluid, bodem, geur, milieuzonering, externe veiligheid en lucht. Ook zijn in sommige gevallen de stikstofregels aan de orde. Dit wordt per ontwikkeling bekeken.
- **Cultuurhistorie (waaronder archeologie):** afhankelijk van de aard en omvang en de locatie van de ruimtelijke ingreep zal een archeologisch onderzoek gevraagd worden. Dit kan onder meer tot gevolg hebben dat werkzaamheden anders of met bepaalde maatregelen uitgevoerd moeten worden of in het ergste geval dat er geen medewerking kan worden verleend aan het initiatief.

4.4 Infrastructuur en parkeren

Ieder plan wordt in relatie tot de huidige infrastructuur bekeken. Er dienen afspraken te worden gemaakt met betrekking tot ontsluiting, parkeervoorzieningen, riolering, water en het deponeren van afval. Afhankelijk van de ontwikkeling kunnen extra eisen gesteld worden. Er wordt gekeken of de bestaande wegen de (extra) belasting aankunnen en of er voldoende wordt voorzien in parkeerplaatsen. Als extra maatregelen moeten worden getroffen aan de wegen komen deze in principe ten laste van de ondernemer.

Bijlage 1 – Aantoonbare meerwaarde



WESTERWOLDE

GROENE WEELDE



NATUUR
GESCHIEDENIS **ACTIEF**
RUIMTE **GROEN** **SPORTIEF**
RUST **BEZINNING**
AVONTUUR **MYSTERIE**

HOE KUN JE WESTERWOLDE ONDSCHIEDEND POSITIONEREN?

Westerwolde. De prachtige streek tussen Duitsland en Drenthe. Het is een groene regio met een rijke natuur en een minstens zo rijke geschiedenis. Er hangt een aantrekkelijke zweem van mysterie om de streek. Ze zeggen dat Nederland hier ontstaan is en zelfs Napoleon heeft er zijn sporen achtergelaten.

Natuur, rust en bezinning zijn goede pijlers om de streek mee te promoten. Een regio exclusief voor bezoekers die zelf het heft in handen willen nemen. Die niet van voorgekauwde attracties houden, maar actief en zelfstandig op zoek gaan naar een oorspronkelijke vorm van natuurbeleving. In Westerwolde kunnen ze ruimschoots aan hun trekken komen. Dat heeft er alles voor in huis.

OP WELKE DOELGROEP KAN WESTERWOLDE ZICH HET BESTE RICHTEN?

55-plussers zijn bij uitstek natuurgenieters. Dat is ook de groep die nu al naar Westerwolde komt. Maar daarnaast, wellicht is dat een gevolg van corona, zie je ook dat steeds meer twintigers en dertigers uit de stad Groningen Westerwolde aan het ontdekken zijn. Een prima ontwikkeling. Wakker dat vuur verder aan. Communiceer dat je niet ver van de stad kunt ontspannen. Actief, sportief in een oase van groen. De individuele natuurbeleving, al dan niet in gezelschap van vrienden of gezin, dat is waar Westerwolde het van moet hebben. Het aanbod is simpelweg niet toereikend voor grote groepen mensen op zoek naar massavertier. Natuur, avontuur, rust, ruimte. Dat zijn de kernwoorden. Wie daarnaar op zoek is, vindt in Westerwolde de ideale streek.



OLDAMBT

DE GRAANREPUBLIC



HOE KUN JE OLDAMBT ONDSCHIEDEND POSITIONEREN?

De essentie van Oldambt is zonder meer de Graanrepubliek. Omarm daarom de graanhalm als symbool. Zorg dat die overal te zien is en steeds weer opduikt. Of dat nou is op verpakkingen, routekaarten, menukaarten of wat dan ook. De graanhalm is het verbindende element naar het goud golvende landschap, de roemruchte geschiedenis, de rijke boerderijen, de weelderige tuinen en het unieke project in de Oude Tramremise en naar De Toekomst. Met de graanhalm kun je zelfs de verbinding maken met Werelderfgoed Waddenzee, door de ing

immers de iakt.

Voor de inwoners zelf zijn die graanvelden heel gewoon en is het in eerste instantie misschien moeilijk om te beseffen dat zo iets alledaags als onderscheidend element van grote waarde is. Maar het is juist dat, dat de regio wereldwijd uniek maakt. Zet daarom vol in op de Graanrepubliek. Zorg dat alles wat je doet, wat je maakt, wat je organiseert, wat je onderneemt, dat dat daarmee een directe link heeft.

OP WELKE DOELGROEP KAN OLDAMBT ZICH HET BESTE RICHTEN?

Je merkt het keer op keer. Bezoekers zijn rondt verbaasd als ze Oldambt bezoeken. De ongelofelijke weidsheid en rijkdom van de herenboerderijen zijn van on-Nederlandse proporties. De kleuren in welk seizoen je ook komt. Het is een ongekende luxe dat over dit gebied een bestseller geschreven is: de Graanrepubliek. Iedereen die dit boek leest is een potentiële bezoeker. Lift mee op het succes van deze klassieker, die bovendien ook nog 'ns in het Duits vertaald is.

Voor al de oudere doelgroep is de meest vruchtbare om je pijlen op te richten. Zij zijn vaker geïnteresseerd in geschiedenis, hebben meer tijd en vaak meer geld om te spenderen. Zowel uit Nederland, als uit Duitsland. Maar vergeet vooral ook niet bezoekers uit de regio. Van alle leeftijden. De Graanrepubliek in de Oude Tramremise en De Toekomst zijn trekkers van jewelste. De streekproducten passen precies in dit plaatje: jenever, bier, brood, whisky. Landwinkels sluiten er naadloos op aan. Samen zorgen ze voor een rond verhaal.

VEENKOLONIËN

DE VEENKOLONIËN



HOE KUN JE VEENKOLONIËN ONDSCHIEDEND POSITIONEREN?

De Veenkoloniën. Een landschap met een heel eigen karakter. Kaarsrechte kanalen, lijnrechte wegen en langgerekte dorpen. Veel ruimte en veel natuur. Vroeger was dit één groot veengebied zover als je kon kijken. Dat veen is stelselmatig afgegraven en gedroogd tot turf. Die turf werd gebruikt als brandstof. Zo verzag deze streek heel Nederland eeuwenlang van energie. Om al dat turf te vervoeren werden kanalen gegraven. Rond die kanalen kreeg je ook een hele scheepvaartindustrie. Veenkoloniale schippers zwerven uit over alle wereldzeeën. In Veendam stonden meer schippers geregistreerd dan in Rotterdam en Amsterdam bij elkaar.

Welke streek kan bogen op zo'n bijzonder verleden? De geschiedenis ligt hier voor het oprapen. In alles is die terug te vinden. In het landschap, in de dorpen, in de steden, in de mensen. Het is een streek met een eigenzinnig karakter. Stoer, ruig, trots. Er waait hier nog steeds een pioniersgeest. Het is voelbaar in de betrokkenheid van de bewoners. Natuur en cultuur gaan hier hand in hand. Je kunt hier genieten

van de bossen, varen over een wirwar van kanalen of een duik nemen in het rijke verleden in het Veenkoloniaal museum.

OP WELKE DOELGROEP KAN VEENKOLONIËN ZICH HET BESTE RICHTEN?

Iedereen die wil onthaasten. Die ruimte zoekt en rust. Natuurgenieters. Fietsers, wandelaars, watersporters. Vaak 55+. Maar ook ideaal voor jonge gezinnen, er zijn veel campings en camperplekken. Vergeet ook vooral niet om over de grens te kijken. Duitsers weten de streek te waarderen en zijn er zo. En uiteraard cultuurliefhebbers, die zelf op zoek willen naar de rijke geschiedenis van dit markante stuk van Nederland.