Ontwikkelprincipes Friese Logiesaccommodaties

Handreiking voor marktpartijen en gemeenten

Versie 23 februari 2022

Inhoud

1. Inleiding 3
   - Aanleiding 4
   - Ambitie 2028 5
   - Beleidsmatige inbedding 6
   - Gebruikers en voordelen 7

2. Vijf Friese ontwikkelprincipes 8
   - Vijf ontwikkelprincipes 9

3. Aanzet tot een ontwikkelkader 16
   - Succesfactoren voor nieuwe Friese logiesaccommodaties 17
   - Meer informatie 18

1 Inleiding

Aanleiding

Wat is er aan de hand: hoge ontwikkeldynamiek

De ontwikkeldynamiek van de Friese logiessector is hoog. Bijna iedere Friese gemeente beschikt over een planvoorraad van harde en zachte plannen variërend van enkele tot enkele tientallen kleine en soms grote marktinitiatieven.
Het is de verwachting dat deze dynamiek de komende jaren blijft. Initiatiefnemers van nieuwe logiesaccommodaties en van herontwikkel- en uitbreidingsplannen blijven bij hun gemeente aankloppen voor bestemmingsplanwijziging. Het is dan aan de gemeenten om een afweging te maken om al dan niet planologische medewerking te verlenen.

Daarom deze handreiking

Deze handreiking bevat uitnodigende ontwikkelprincipes en is bedoeld voor marktpartijen en gemeenten. Doel van de handreiking is om te stimuleren dat marktpartijen en gemeenten samen de logiesambitie 2028 (zie volgende pagina) realiseren en dat ze van goede plannen geweldige plannen maken. Deze handreiking helpt gemeenten afwegen of een initiatief past binnen de slimme groei ambitie van Gastvrij Fryslân en het actieplan vitale logiesaccommodaties. Aan de hand van de ontwikkelprincipes kunnen marktpartijen betere plannen maken.

Ambitie 2028

Logiesaccommodaties vervullen een sleutelrol in de Friese slimme groeiambitie. Met hun beddencapaciteit zorgen ze voor toeristische spreiding in ruimte (nieuwe bestemmingen) en tijd (seizoenverbreding). Met steeds meer kwaliteit spelen zij in op de behoeften van de veeleisende toerist.

Logiesaccommodaties bevorderen brede welvaart door hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, banen, stuwende economische bestedingen en leefbaarheid. Ze maken Fryslân mooier. De uitzonderlijk hoge kwaliteit van de natuurlijke en culturele omgeving voeren ze op een eigenzinnige manier tot in de finesses door in hun producten en dienstverlening.

In 2028 prikkelen grotere en kleine verduurzaamde logies-accommodaties de zintuigen van gasten. Het hele jaar door hoor, zie, ruik, proef en voel je op een inno-vatieve wijze de cultuur en omgeving in Friese logiesaccommodaties. Zo bieden logies-accommodaties in 2028 voor gasten en bewoners in alle Friese regio's een hogere toegevoegde waarde.

Beleidsmatige inbedding

Beleidsmatige inbedding

De ontwikkelprincipes sluiten aan bij het coalitieakkoord (Geluk op 1), de Beleidsbrief Gastvrij Fryslân 2028, de omgevingsvisie De Romte Diele (2020), de concept-Verordening Romte (2021) en het Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties 2028.

Van ontwikkelprincipes naar kaders om ontwikkelingen aan te toetsen

Gemeenten kunnen de ontwikkelprincipes toepassen en concreet maken in hun lokale inspiratie-, toetsings- of ontwikkelkaders. Aan deze kaders kunnen nieuwe ontwikkelingen vervolgens worden getoetst. Uiteraard moeten initiatieven van nieuwe logiesaccommodaties daarnaast voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, zoals de omgevingsaspecten uit de omgevingsverordening.

Gebruikers en voordelen

Gebruikers van de ontwikkelprincipes

- *Verblijfsrecreatieondernemers (exploitanten) en projectontwikkelaars met nieuwe initiatieven, herontwikkel- en uitbreidingsplannen waarvoor bestemmingsplanverandering noodzakelijk is*. De ontwikkelprincipes laten zien welke aspecten van belang zijn om toegevoegde waarde te bieden aan de logiesmarkt in Fryslân;
- *Architecten en adviesbureaus die in opdracht van initiatiefnemers werken aan concept- en planontwikkeling;*
- *Provincie en gemeenten.* De ontwikkelprincipes helpen bij een eenduidige planafweging in de geest van vastgesteld ruimtelijk beleid en de Friese ambitie van vitale logiesaccommodaties.

Voordelen van de ontwikkelprincipes

- *Voor ondernemers (ontwikkelaars en exploitanten):* De ontwikkelprincipes zijn een praktisch hulpmiddel dat door initiatiefnemers kan worden gebruikt om nieuwe logiesaccommodaties sneller en kwalitatief goed te realiseren. Ze stimuleren kwaliteit, innovatie en vernieuwing. Het laat zien op welke gebieden en op welke manier de initiatiefnemer zijn plannen in overeenstemming brengt met de wensen van de gemeente. Op deze manier voorkomen ze teleurstellingen tijdens ontwikkelprocessen en wordt de time to market verkort.
- *Voor de overheid en samenleving*: de ontwikkelprincipes verleiden initiatiefnemers om inhoudelijk passende initiatieven te realiseren, zodat de beschikbare ruimte efficiënt en effectief benut wordt. Ook biedt het gemeenten houvast in de beoordeling van ontwikkelingen waarvoor bestemmingsplanwijziging nodig is, kost het ambtenaren minder tijd om plannen te beoordelen en kunnen gemeenten hierdoor snellere doorlooptijden en duidelijkere procedures bieden.

2

Vijf Friese ontwikkelprincipes

Vijf ontwikkelprincipes

Ten aanzien van nieuwe logiesinitiatieven en uitbreidingen waarbij bestemmingsplanwijziging aan de orde is, zijn de actoren in Fryslân overtuigd van vijf leidende (ontwikkel)principes. Gemeenten verwerken deze principes in hun lokale inspiratie-, toetsings- of ontwikkelkaders. Initiatiefnemers kunnen deze principes verwerken in hun plannen. Zo werken we samen aan slimme groei van toerisme en recreatie. Deze ontwikkelprincipes worden hierna toegelicht.

1. Fryslân biedt ruimte voor vernieuwend logiesaanbod dat de toeristisch-recreatieve markt in tijd en ruimte vergroot

We hanteren het uitgaanspunt: ‘wees excellent in je segment, waar mogelijk jaarrond’ en ‘zet in op diversiteit zodat de markt wordt vergroot’. We stimuleren innovatie. We hebben niets aan ‘meer van hetzelfde’ en ‘middelmatige kwaliteit’ is niet genoeg.

Ter inspiratie reikt het actieprogramma een aantal markt-vergrotende productmarkcombinaties aan waarin Friese logiesaccommodaties zich op een unieke wijze jaarrond verder kunnen versterken:

- Karakteristiek kleinschalig (erfgoed)aanbod voor cultuurliefhebbers (van groepen tot families en stellen);
- Full-service bootvakantie voor internationale instap- en familiemarkt;
- Verblijven en flaneren langs het water voor actievelingen die ook houden van loungen;
- Buitenleven voor gezinnen die ontzorgd willen worden;
- Geïndividualiseerde logies voor natuur- en cultuurtoeristen die van de gebaande paden af willen;
- Gastvrije (boetiek)hotels met café en restaurantfunctie (HCR’s) die een verhaal uitdragen voor gasten die persoonlijke aandacht waarderen;
- De natuur als ultieme vorm van luxe met oog voor circulariteit voor bewust levende gasten.

Slimme groei in ruimte: divers logiesaanbod per deelregio. Initiatiefnemers onderbouwen waarom en hoe hun initiatief de diversiteit vergroot en ze onderbouwen dat er marktruimte is voor hun initiatief.

Ter inspiratie reikt het actieprogramma een indicatieve ontwikkelmix per deelregio aan. Deze ontwikkelmix:

- speelt in op een latente of manifeste marktbehoefte;
- sluit aan bij gebiedsidentiteit van de deelregio (lokaal DNA);
- vergroot de toeristische diversiteit en draagkracht in de deelregio;
- speelt in op de ambitie van toeristisch-recreatieve groei in tijd (jaarronde logiesaccommodaties) en ruimte (groei in toeristisch-recreatief rustiger gebieden).

2. Nieuwe logiesaccommodaties voeren de uitzonderlijk hoge kwaliteit van de natuurlijke en culturele omgeving op een eigenzinnige manier tot in de finesses door in hun producten en dienstverlening, zodat alle zintuigen van gasten geprikkeld worden. Ze passen in de omgeving, voegen zich naar de aard van het landschap en voegen landschappelijke kwaliteit toe.

Nieuwe logiesaccommodaties versterken de Friese natuur, landschapsbeleving en cultuur. Initiatiefnemers onderbouwen dit middels een beeldkwaliteit- en landschapsplan. Ook onderzoeken ze de mogelijkheden van zuinig ruimte expliciet. Dit principe is gebaseerd op de omgevingsvisie Romte Diele (2020):

1. *Zuinig ruimtegebruik.* Nieuwe logiesaccommodaties benutten de Friese ruimte doelmatig, door verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren. We dagen nieuwe logiesinitiatieven uit om perspectiefrijke bestaande logieslocaties en bebouwing te Hergebruiken. Her- en doorontwikkeling van bestaande karakteristieke gebouwen en logieslocaties zorgt voor een vernieuwingsslag. Hergebruik betekent soms een uitbreidings-noodzaak en/of herverkaveling om initiatieven rendabel te krijgen.
2. *Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis.* Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op bestaande omgevingskwaliteiten met aandacht voor eigenheid en identiteit (kernwaarden en DNA).
3. *Koppelen van ambities.* Opgaven worden met elkaar verweven, slimme combinaties worden gemaakt en koppelkansen worden benut. Bijvoorbeeld koppelkansen tussen logiesaccommodaties en de landbouwhervorming (herbestemming agrarisch erfgoed), PAS, Veenweideontwikkeling, cultureel erfgoed, dijkversterking, leefbaarheid, et cetera.
4. *Gezond en veilig.* We zoeken actief hoe we kunnen bijdragen aan een gezonde, prettige leefomgeving. De milieukwaliteit moet minimaal aan de wettelijke normen voldoen en de omgeving moet uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en sociale contacten.

3. Nieuwe logiesaccommodaties dragen sociaaleconomisch bij aan het realiseren van maatschappelijke opgaven van de samenleving.

Nieuwe logiesaccommodaties leveren een structurele bijdrage aan de regionale economie, leefbaarheid en behoeften van de samenleving. Initiatiefnemers maken dit praktisch door hun conceptontwikkeling in participatie met de samenleving vorm te geven. Het is vanzelfsprekend dat de initiatiefnemer aantoont dat zijn/haar initiatief economisch haalbaar is en dat hij de overige bijdragen onderbouwt.

Initiatiefnemers leveren deze bijdragen bijvoorbeeld door het bieden van:

- Extra economische bestedingen;
- Volwaardige werkgelegenheid en toekomstbestendige banen;
- Gastvrijheid in bijvoorbeeld medewerkersbeleid, het betrekken van regionale/lokale bewoners in de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld als gids) en de positieve aandacht voor gasten;
- Een impuls aan publiek-toegankelijke voorzieningen (dus ook voor bewoners). Denk aan: zwembad, exploitatie van museum, speeltuinen, verenigingsruimte, restaurant, winkels en theater;
- Een impuls aan de infrastructuur. Denk aan ontsluitingswegen over land en water, en aan recreatieve infrastructuur (fiets- wandel, ruiter, mtb, vaarroutes).

4. Nieuwe logiesaccommodaties worden circulair ontwikkeld en geëxploiteerd.

Nieuwe logiesaccommodaties worden bij voorkeur circulair ontwikkeld. Zowel in ontwerp, bouw als de exploitatiefase is aandacht voor circulariteit en duurzaamheid. Er is oog voor versterking van biodiversiteit, korte ketens en gezonde focus op winstgevendheid. De zeven pijlers en ontwerpprincipes van de Circulaire Economie zijn hierbij een leidraad en worden door initiatiefnemers toegepast:

1. *Materialen* hoogwaardig (her)gebruiken (grondstoffen blijven grondstoffen);
2. *Energie* komt van hernieuwbare energiebronnen;
3. *Biodiversiteit* versterken;
4. *Water* duurzaam winnen en gebruiken;
5. *Maatschappij en cultuur* versterken;
6. *Gezondheid en welzijn* versterken;
7. *Geld is een middel* om sociale en ecologische waarde te creëren.

Model Circulair Friesland

5. Fryslân kiest voor échte logiesondernemers: ondernemers met een overtuigende focus op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie (in geval van uitponding/verkaveling)

a. We stimuleren ondernemers van nieuwe logiesfuncties die zich richten op de toeristisch-recreatieve huurmarkt

Vitaal ondernemerschap leidt tot bestedingen en werkgelegenheid in de lokale gemeenschap. Daarom dagen we initiatiefnemers uit op hun vermogen van het toeristisch-recreatieve ondernemerschap. Dit betekent dat iedere nieuwe logiesontwikkeling over een centrale bedrijfsmatige exploitatie beschikt. Zo wordt de kans op permanente bewoning en andere vormen van strijdig gebruik kleiner. Dit is vooral van belang voor initiatieven met verkaveling en uitponding van kavels en opstallen.

Centrale bedrijfsmatige exploitatie: *Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer, exploitatie en verhuur, dat in de verblijfs-recreatieve functie daadwerkelijk sprake is van kort verblijf met als focus toeristische overnachtingsmogelijkheden.*

Concept-omgevingsverordening
Provincie Fryslân (2021)

Eventuele verkaveling en uitponding *kan* een duurzame financieringsvorm van een toeristisch-recreatieve exploitatie zijn. We beschouwen dit wel als ongewenste vorm van eenmalige winstmaximalisatie van de vastgoedontwikkeling. We willen voorkomen dat er nieuw logiesaanbod ontstaat waarbij de toeristisch-recreatieve ondernemersprikkel ontbreekt. Indien de gemeente verkaveling en uitponding door de ontwikkelaar wel wil toestaan, adviseren wij om de verkaveling vorm te geven middels splitsing in appartementsrechten. Bij een splitsing in appartementsrechten is er van rechtswege een Vereniging van Eigenaren waar de eigenaren van de afgesplitste kavels automatisch lid van zijn. De bedrijfsmatige exploitatie van een recreatiepark kan goed via het appartementsrecht worden vormgegeven.

b. Nieuwe tweede woningparken maken hun bijdrage aan de samenleving duidelijk en beschikken over een ondernemende managementorganisatie.

Nieuwe tweede woningparken maken de maatschappelijke bijdrage die zij aan de samenleving bieden duidelijk. De bijdrage kan bijvoorbeeld bestaan uit: het oplossen van verpaupering van een bestaand recreatieterreinen, toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de directe parkomgeving, toevoeging van publieke voorzieningen voor bewoners in de regio (zoals zwembad, winkel, gemeenschapsruimte en een theater) en een circulaire recreatiewoningvoorraad.

Ieder nieuw park beschikt over een ondernemende managementorganisatie die ondernemersrisico loopt en verantwoordelijk is voor de centrale bedrijfsmatige exploitatie. Het eigendom van de gezamenlijke gronden, centrale voorzieningen, exploitatie en het beheer van het park komen in handen van deze professionele en ondernemende managementorganisatie. Deze partij ziet bij de woningeigenaren toe op naleving van de afspraken en is bevoegd om hierop te sanctioneren. Woningeigenaren dragen vergoedingen af aan de managementorganisatie. Door het ondernemersrisico van de managementorganisatie ontstaat blijvend aandacht voor de kwaliteit en recreatief gebruik van het park. Tijdens de exploitatiefase van het park is de managementorganisatie de enige formele en contractuele gesprekspartner namens het park voor overheidsinstanties. Dit vermindert het risico van permanente bewoning en borgt langjarige kwaliteit.

3

Aanzet tot een ontwikkelkader

Succesfactoren voor nieuwe Friese Logiesaccommodaties

De vijf Friese ontwikkelprincipes kunnen door gemeenten worden vertaald in een praktische checklist: dé succesfactoren van nieuwe logiesaccommodaties in de gemeente:

1. Jaarrond meerwaarde in de markt: er is jaarrond ruimte in de markt voor het onderscheidende en karaktervolle logiesconcept dat de diversiteit van de markt vergroot.

2. Regiooversterkend en ruimtelijke kwaliteit: het initiatief is ruimtelijk en conceptueel-inhoudelijk verweven met de kracht van de omgeving: natuur, landschap en cultuur. Er is sprake van zuinig ruimtegebruik.

3. Sociaaleconomische impuls: het initiatief heeft een stuwende economische functie, biedt regionale werkgelegenheid en biedt een aantoonbare impuls aan de leefbaarheid.

4. Circulair: het initiatief wordt waar mogelijk circulair en duurzaam gerealiseerd en geëxploiteerd.

5. Gericht op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie (in geval van uitponding/verkaveling): het initiatief kent voldoende ondernemersprikkels om bij de tijd te blijven en om toeristisch-recreatief gebruikt te worden. Financiers weten dat hun investering rendeert omdat de toeristisch-recreatieve markt wordt aangesproken.

Meer informatie

Actieplan Vitale Logiesaccommodaties Fryslân
Projectleider Tonique Hollander
06 28761875
toniquehollander@ipf.frl

Per adres:
Stichting Innovatiepact Fryslân
Turfmarkt 11
8911 KS
Leeuwarden

Deze handreiking is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van het vitaliteitsonderzoek vitale logiesaccommodaties (2019) en beleidsanalyses. Het is anderen toegestaan om (delen van) deze handreiking te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang ZKA Strategy en Vitale Logiesaccommodaties Fryslân als maker van het werk worden vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.