

Financiële consequenties externe inhuur:

Kostensoort: Externe inhuur
Bedrag: € -

Financiële consequenties opdracht/uitbesteding:

Kostensoort: Uitbesteding
Bedrag: € -
Gedeputeerde
belast met
behandeling:
Daniëlle de Clerck

Vergadering PS: 4 juni 2026
Nr:
Agenda nr:
Vergadering GS: 21 april 2026
Nr: 822318

Onderwerp: Statenvoorstel Zeeuwsbreed afwegingskader voor logiesaccommodaties.

Aan de Provinciale Staten van Zeeland

Samenvatting:

De afgelopen periode is gewerkt aan een Zeeuwsbreed afwegingskader voor logiesaccommodaties. Aanleiding is te vinden in het Coalitieakkoord, waarin zowel uitvoering van Bestemming Zeeland 2030 (inmiddels doorontwikkeld tot 2035) als de opdracht te komen met een afwegingskader per gebied met stakeholders staat geagendeerd. Vraagstukken die aandacht vragen zijn onder meer grootschalige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen, de hotelmarkt, seizoen spreiding, ondernemerschap en diversiteit in aanbod. Daarnaast speelt een aantal aanbevelingen vanuit de evaluatie van de Zeeuwse Kustvisie (2022).

De logiesaccommodaties die nu gerealiseerd worden bepalen mede de ruimtelijke kwaliteit van (het toeristisch verblijf in) Zeeland voor de komende decennia. Het is daarom belangrijk dat overheden, bedrijven en kennispartners gezamenlijk werken aan logiesaanbod dat past bij hoe wij Zeeland als bestemming in 2035 en 2050 voor ons zien. Daarnaast zien we dat er sinds deze opdracht vanuit het Coalitieakkoord is gegeven, er ook één en ander is veranderd in de praktijk. Het belang van de vrijetijdssector in en voor Zeeland staat buiten kijf, gezien haar fundamentele bijdrage aan levendigheid, leefbaarheid en voorzieningen, naast haar economische betekenis. Maar Zeeland heeft in algemene zin wel te maken met een sector onder druk. Het vraagt enerzijds blijvend ruimte voor ondernemers om kwalitatief te kunnen ontwikkelen en verduurzamen; anderzijds om omzichtigheid bij het omgaan met de kwantitatieve groei van het logiesaanbod.

Er is een proces gestart van de provincie, gemeenten en andere stakeholders om tot voorstellen te komen die inzetten op een kwalitatief sterke en toekomstbestendige verblijfsrecreatieve sector, in balans met haar omgeving. Dit heeft geleid tot een voorstel dat - aan de hand van 4 beleidsuitgangspunten - antwoord tracht te geven op de vraagstukken die voorliggen.

Deze beleidsuitgangspunten zijn:

1. Sturen op kwaliteit, met balans tussen hoofdwaarden:
 - a. *Ruimtelijke kwaliteit, natuur en landschap;*
 - b. *Milieu en Duurzaamheid;*
 - c. *Economie en ondernemerschap;*
 - d. *Leefbaarheid en leefomgeving;*
2. Balans tussen deelgebieden in Zeeland (*kustzone en meer landinwaarts*);
3. Balans tussen deelsectoren (*reguliere sector, niet-reguliere sector, particuliere verhuur*);
4. Balans tussen overheden (*rollen/verantwoordelijkheden*).

Daarbinnen zijn de belangrijkste kwesties:

1. Kiezen voor kwaliteit i.p.v. kwantiteit door het hanteren van een kwaliteitskader bij beoordeling van ontwikkelingen/initiatieven;
2. Ontwikkelmogelijkheden per deelgebied;
3. Ontwikkelruimte, regels, afwegingscriteria vanuit gelijkwaardiger speelveld voor diverse deelsectoren;
4. De samenwerking(afspraken) met gemeenten.

Middels een Zeeuwsbreed afwegingskader voor logiesaccommodaties wordt met een aantal acties en beleidsvoorstellen (te maken keuzes) in samenhang en balans met elkaar richting gegeven aan deze kwesties, volgens de opdracht in het Coalitieakkoord.

Vanuit de provinciale rol is een manier om hierop te sturen het instrument van de provinciale Omgevingsvisie en -verordening (beleidsvoorstellen), naast samenwerking met de gemeentelijke overheden en overige partijen (acties).

Wat willen we bereiken?

We willen samen met stakeholders werken aan een kwalitatief sterke en toekomstbestendige verblijfsrecreatieve sector die in balans is met de omgeving.

Dit doen we door meer regie te nemen op ontwikkelingen in deze sector, vanuit bovengenoemde balans in de vier beleidsuitgangspunten.

Waaraan kunnen we zien of alles bereikt is?

We monitoren de komende jaren ontwikkelingen vanuit de drie deelsectoren (reguliere en niet-reguliere sector en particuliere verhuur) en deelgebieden (kustgemeenten met kustzone en gemeenten zonder kust). Evaluatie kan dan uitmaken of initiatieven aansluiten bij het gestelde doel en de geformuleerde beleidsuitgangspunten.

Waar mogelijk nemen we in gezamenlijkheid met betrokken partners diverse acties op, die het afwegingskader ondersteunen en versterken zoals het verder werken aan een gezamenlijk definitie- en begrippenkader, inventarisatie van mogelijk nieuw ruimtelijk instrumentarium (vb. om meer regie t.a.v. uitponding of verstening te kunnen nemen), het uitwerken regeling experimenteerruimte, jaarlijkse monitoring en evaluatie ontwikkelingen.

Wat doen we daarvoor?

Inhoudelijk

Er is een Zeeuwsbreed afwegingskader voor logiesaccommodaties ontwikkeld, dat samen met bestaand beleid, gericht is op het werken aan boven geformuleerde doelstelling.

Het bestaat uit:

- acties die uitwerking moeten krijgen in een samenwerkingsagenda met gemeenten en andere stakeholders; en
- beleidsvoorstellen die door vertaling in de provinciale Omgevingsverordening en Omgevingsvisie sturing geven aan deelsectoren in deelgebieden van Zeeland.

De beleidsvoorstellen treft u hier aan, gekoppeld aan genoemde vier beleidsuitgangspunten en kwesties. De nadere duiding en toelichting treft u in bijgevoegde beleidsnotitie. Op basis van uw richtinggevende besluiten, zullen de wijzigingsvoorstellen voorbereid worden voor de Omgevingsvisie en verordening.

1. Sturen op kwaliteit, met balans tussen hoofdwaarden (*Paragraaf 2.1.1 van de beleidsnotitie*)

Kwesties

- Het huidige ontwikkelkader stuurt onvoldoende op kwaliteit
- Omgaan met ongewenste ontwikkelingen als verdere verstening en verchaletisering.

Beleidsvoorstellen

1. *We ontwikkelen het huidige ontwikkelkader in de provinciale omgevingsverordening door naar een nieuw en integraal kwaliteits- en ontwikkelkader o.b.v. vier hoofdwaarden.*

Het nieuwe kader maakt een integrale beoordeling mogelijk op basis van maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde. Het is toepasbaar op alle logiesvormen en zorgt voor een gelijkwaardiger speelveld.

Uit bestuurlijk overleg met gemeenten is geconcludeerd dat de doorontwikkeling naar een integraal kwaliteits- en ontwikkelkader meer tijd vraagt. In 2026-2027 wordt nog tijd genomen voor het definitief maken van dit nieuwe kader en werkwijze. Ook mogelijke juridische consequenties voor gemeenten worden getoetst.

Beslispunt: Kunt u instemmen met het principe en voorstel om het huidige ontwikkelkader door te ontwikkelen naar een nieuw en integraal kwaliteits- en ontwikkelkader o.b.v. vier hoofdwaarden, wat in 2026 en 2027 uitgewerkt wordt en meegenomen wordt in het voorstel tot wijziging van de Omgevingsverordening in 2027 met inwerkingtreding per 2028?

2. Balans tussen deelgebieden (*Paragraaf 2.1.2 van de beleidsnotitie*)

Kwesties

- Hoe zorgen we dat de piek in de kustzone niet verder verhoogt?
- Hoe realiseren we ontwikkelingsruimte voor gemeenten zonder kustzone ten behoeve van sociaaleconomische versterking?
- Voorwaarden voor aandachtsgebieden buiten de Kustzone sluiten niet aan op de praktijk.

Beleidsvoorstellen

2. *We laten nieuwvestiging van minicampings en nieuwe economische dragers als logies in de Kustzone niet meer toe.*

Het voorstel is om als provincie meer regie te nemen in de kustzone en de ontwikkelmogelijkheden voor kleinschalig kamperen en NED's gelijk te trekken met de reguliere sector. De overwegingen hierbij zijn het beheersen van de piekdruk in de kustzone en een gelijkwaardiger speelveld tussen deelsectoren.

Beslispunt: kunt u instemmen met dit voorstel?

3. *We staan nieuwvestiging van kleinschalig logiesaanbod (tot 15 eenheden) toe in gemeenten zonder kustzone, als onderdeel van bestemmingsontwikkeling.*

Met dit voorstel komen we tegemoet aan de wens van de gemeenten-zonder-kust voor ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Toerisme kan er worden ingezet t.b.v. sociaaleconomische ontwikkeling en versterking van het gebied d.m.v. nieuwe concepten. In bijlage 4 van de beleidsnotitie vindt u de onderbouwing van het aantal van 15 eenheden.

Beslispunt: kunt u instemmen met dit voorstel?

4. *We passen de voorwaarden voor logiesontwikkeling in aandachtsgebieden buiten de Kustzone aan.*

De huidige regels in de verordening maken een ontwikkeling in/van de aandachtsgebieden buiten de kustzone niet goed mogelijk. Het voorstel is om het verplicht oplossen van een verblijfsrecreatief knelpunt (het saneren van eenheden in of buiten een aandachtsgebied) te laten vervallen. Ook nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen worden hiermee mogelijk gemaakt, met kleinschaligheid (15 eenheden) als basis. Met een goede ruimtelijke onderbouwing in de context van het streefbeeld voor het gehele aandachtsgebied, kan een aanvullend benodigd volume aan eenheden worden bepaald (maatwerk). Dit voorstel zorgt ervoor dat er in aandachtsgebieden buiten de kustzone ruimte wordt gecreëerd om het geschetste streefbeeld, onder passender voorwaarden, te realiseren.

Beslispunt: kunt u instemmen met dit voorstel?

3. Balans tussen deelsectoren (Paragraaf 2.1.3 van de beleidsnotitie)

Kwesties

- Behoeftte aan een gelijkwaardiger speelveld van deelsectoren
- Geen grootschalige ontwikkelingen meer
- Kiezen voor kleinschalig en divers aanbod dat past bij de draagkracht van gebieden
- Impact van particuliere verhuur.
- De hotelmarkt kent een eigen dynamiek en omstandigheden.
- Gebrek aan grip op planvoorraad.

Beleidsvoorstellen

5. *We laten geen stapeling van regelingen meer toe.*

In de praktijk zien we met regelmaat dat diverse regelingen worden gestapeld, waardoor er nieuwe "recreatiebedrijven" ontstaan in het landelijk gebied. De regelingen zijn bedoeld om een nevenactiviteit mogelijk te maken; door stapeling ontstaat er een ongelijk speelveld en ongewenste ontwikkelingen. Ongewenst is ook dat deze stapeling van 'rechten' aantrekkelijk blijkt voor opkoop door projectontwikkelaars.

Aan bestaande situaties wordt niet getornd. Het betreft hier expliciet het stapelen van verblijfsrecreatieve functies/regelingen; combinaties met andere (recreatieve) functies, zoals een dagattractie, fietsverhuur etc. blijven mogelijk.

Beslispunt: kunt u instemmen met dit voorstel?

6. *We kiezen voor koppelen van logieseenheden aan aantal slaapplekken.*

In de huidige praktijk ervaren we discussie over het begrip eenheid. Vooral wanneer kwaliteitsverbetering gepaard gaat met de omzetting van logiesvormen. Door het begrip slaapplek te introduceren en te koppelen aan het begrip 'eenheid', wordt onduidelijkheid over de invulling van eenheden voorkomen. Slaapplek is een eenduidig begrip.

Uit bestuurlijk overleg blijkt dat er aandacht wordt gevraagd voor mogelijke juridische risico's bij introductie van nieuwe begrippen. Voorstel is eventuele risico's in beeld te brengen in 2026-2027 en deze wijziging op te nemen in het voorstel voor de actualisatie van de omgevingsvisie en verordening in 2027 met inwerkingtreding in 2028.

Beslispunt: Kunt u instemmen met het principe van het koppelen van logieseenheden aan aantal slaapplekken? En deze wijziging opnemen in het voorstel voor de actualisatie van de omgevingsvisie en verordening in 2027 met inwerkingtreding per 2028.

7. *Meer regie op nieuwvestiging en uitbreiding van minicampings door koppeling aan gemeentelijke visie en beleid*

Eerder is gebaseerd op diverse overwegingen voorgesteld onderscheid te maken tussen uitbreidingsruimte tot max. 35 en 25 eenheden, gekoppeld aan respectievelijk een actief agrarisch bedrijf en niet-actief agrarisch, waarbij men na stopzetting agrarisch bedrijf teruggaat naar 25 eenheden. Er is hier geen breed draagvlak voor gevonden. Toch wordt meer regie belangrijk geacht, mede om een meer gelijkwaardig speelveld met de reguliere sector te realiseren.

GS stellen voor om nieuwvestiging en uitbreiding van minicampings te koppelen aan de gemeentelijke visie en overeenkomstig beleid, met uitzondering van nieuwvestiging in de kustzone (voorstel 2) en passend binnen de provinciale kaders.

Beslispunt: kunt u instemmen met dit voorstel?

8. *Nieuwe Economische Dragere als logies zijn mogelijk tot 15 eenheden*

Ook voor een NED als logies zijn Zeeuwsbreed nieuwe initiatieven mogelijk en qua mogelijkheden is dit gekoppeld aan bestaande bebouwing en bebouwingsoppervlakte, met daarbovenop een uitbreidingsmogelijkheid van ten hoogste 20% met een maximum van 250 m².

Het voorstel is om ook op NED's als logies Zeeuwsbreed meer regie te nemen en gelijkwaardiger te maken met de reguliere sector door het aantal eenheden in overeenstemming te brengen met die van de nieuwe regeling kleinschalige ontwikkelingen (voorstel 3), dus max. 15 eenheden.

Het betreft hier uitsluitend de functie logies; niet overige (recreatieve) (NED)-functies zoals theetuinen etc. Aan bestaande situaties wordt niet getornd.

Beslispunt: kunt u instemmen met dit voorstel?

9. *We bieden de mogelijkheid van logiesontwikkeling voor restauratie en behoud cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en ensembles*

In een aantal gevallen kan een cultuurhistorisch waardevol gebouw of (agrarisch) ensemble enkel worden gerestaureerd en behouden door toevoeging van logies. Bestaande regelingen geven niet voldoende ruimte hiertoe. Het voorstel is maatwerk mogelijk te maken, wanneer logies de enige optie is om het erfgoed voor de lange termijn te behouden, waarbij het aantal eenheden onderbouwing behoeft. Cultuurhistorische expertise en onderbouwing is voorwaarde.

Beslispunt: kunt u instemmen met dit voorstel?

10. *We kiezen voor meer zicht en regie op particuliere verhuur*

Particuliere verhuur t.b.v. logies onttrekt woningen aan de reguliere markt. De markt van particuliere verhuur is groeiende, biedt oneerlijke concurrentie t.a.v. de reguliere en niet-reguliere sector, en er is weinig zicht op de ontwikkeling ervan.

Het voorstel is dat alle gemeenten particuliere logiesverhuur registreren door toepassing van de Wet Toeristische verhuur, zodat we Zeeuwsbreed inzicht krijgen in de impact van deze deelmarkt. De Wet Regie Volkshuisvesting biedt sturingsmogelijkheden voor de provincie, door voor te schrijven dat gemeenten de Wet Toeristische Verhuur met hun volkshuisvestingsprogramma's moeten toepassen.

(Het moment van effectuering hangt samen met het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet Regie Volkshuisvesting.)

Beslispunt: kunt u instemmen met dit voorstel?

4. Balans tussen overheden

Hier zijn geen beleidskeuzes van toepassing, maar wordt ingezet op samenwerkingsafspraken.

Procesmatig

Gedeputeerde Staten legt dit voorstel voor aan Provinciale Staten met het volgende procesvoorstel:

- bespreking in de Commissie Ruimte op 8 mei a.s., waarbij in algemene zin, maar ook t.a.v. de specifieke voorstellen richting kan worden gegeven;
- Behandeling voorstel door Provinciale Staten op 4 juni a.s.
- De uitkomst wordt meegenomen in de actualisatie van de Provinciale Omgevingsvisie en -verordening en volgt die verdere procedure, waarna vaststelling eind 2026 volgt.
- In werking per 1-1-2027 voor die onderdelen waar PS voor nu mee akkoord gaat.

Daarnaast willen we werken aan een gezamenlijke actieagenda met gemeenten.

Wat zijn de klimaateffecten?

Er zijn geen directe klimaateffecten van het Zeeuwsbreed afwegingskader logiesaccommodaties. Voor de kustzone met name in en rondom de Natura2000 gebieden Manteling en Kop van Schouwen, ligt er echter wel een opgave om te komen tot stikstofreductie.

In de uitvoering/toepassing van het afwegingskader is het uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen dat er gestuurd wordt op kwalitatieve groei, eerder dan kwantitatieve groei in eenheden of oppervlakte. Een van de 4 hoofdwwaarden waarop de impact duidelijk moet worden is duurzaamheid, waaronder klimaat, energie, circulariteit.

Wat mag het kosten?

- nvt

Financiële consequenties

-

Communicatieparagraaf

Elk jaar vernieuwen we de Zeeuwse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zeeland. Dit jaar wordt daarin bijzondere aandacht gegeven aan een aantal (nieuwe) regels voor logiesaccommodaties, als onderdeel van een Zeeuwsbreed afwegingskader voor logiesaccommodaties. We willen in Zeeland een sterke verblijfssector, met zoveel mogelijk positieve impact voor de omgeving en haar inwoners.

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerp-besluit.

Gedeputeerde Staten,

H.M. de Jonge, voorzitter

Drs. M.C.J. Franken, secretaris-algemeen directeur

Onderwerp:

GS Zeeuwsbreed afwegingskader voor logiesaccommodaties

Ontwerpbesluit

De staten der provincie Zeeland,
gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 21 april 2026, nr. 822318;

besluiten:

In te stemmen met de volgende beleidsvoorstellen uit het Zeeuwsbreed afwegingskader voor logiesaccommodaties en deze als uitgangspunt te nemen voor de actualisatie van de Zeeuwse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zeeland:

1. Het doorontwikkelen het huidige ontwikkelkader van een integraal kwaliteits- en ontwikkelkader op basis van vier hoofdwaarden (leefbaarheid, economie & ondernemerschap, natuur & landschap en milieu & duurzaamheid) en implementeren in de verordening per 1.1.28. (principebesluit)
2. Geen nieuwvestiging van minicampings en nieuwe economische dragers als logies meer in de kustzone toelaten.
3. Nieuwvestiging van kleinschalig logiesaanbod (tot 15 eenheden) toestaan in gemeenten zonder kust als onderdeel van bestemmingsontwikkeling.
4. Aanpassen van de voorwaarden voor logiesontwikkeling in aandachtsgebieden buiten de kustzone.
5. Geen stapeling van regelingen meer toelaten.
6. Koppelen van logieseenheden aan aantal slaapplekken per 1.1.28 (principebesluit)
7. Koppelen nieuwvestiging en uitbreiding van minicampings aan gemeentelijke visie.
8. Nieuwe Economische Drager als logies zijn mogelijk tot 15 eenheden.
9. Mogelijkheid bieden van logiesontwikkeling voor restauratie en behoud cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en ensembles.
10. Meer zicht en regie op particuliere verhuur middels gemeentelijke toepassing Wet Toeristische verhuur (o.b.v. Wet versterking Regie Volkshuisvesting).