



Beoordeling Regiopark Oostburg te Oostburg

Advies aan de gemeente Sluis

**Van Nuland & Partners
H.A.J. van Nuland
25 juni 2022**



1. Inleiding

In de gemeente Sluis ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg' ter inzage. Het gaat om het perceel Nieuwstraat 87A te Oostburg waar voorheen het initiatief van de Euregio Tuinen was gevestigd. Het plan ziet toe op het mogelijk maken van dag- en verblijfsrecreatie, horeca, evenementen en de ontwikkeling van een woning.

Gemeente vraagt een advies over de vraag of de voorgestelde verblijfsrecreatieve activiteiten ondergeschikt zijn aan de overige activiteiten. Deze vraag is relevant omdat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie beleidsmatig is uitgesloten.

Van Nuland & Partners heeft deze vraag intern besproken met een bedrijfsadviseur en stedenbouwkundige.

2. Plan op hoofdlijnen

Het plan gebied ligt ten zuidwesten van Oostburg.





Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Oostburg en heeft een omvang van ruim 13 hectare. Het plan gaat uit van dagrecreatieve activiteiten in de vorm van horeca en evenementen en ondergeschikt en ondersteunend aan dit concept meerdere vormen van verblijfsrecreatie.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om 30 verblijfsrecreatieve eenheden mogelijk te maken. In de regels van het bestemmingsplan is hierover het volgende vastgelegd:

- De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve eenheden bedraagt maximaal 1.400 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één verblijfsrecreatieve eenheid maximaal 150 m² mag bedragen.
- De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties bedraagt maximaal 600 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één groepsaccommodatie maximaal 300 m² mag bedragen.
- Het aantal gebouwen voor verblijfsrecreatieve eenheden en groepsaccommodaties en het aantal camperplaatsen samen bedraagt maximaal 30.
- Het totaal aantal verblijfsrecreatieve eenheden bedraagt maximaal 20.
- Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3.
- Daarnaast wordt binnen het plangebied mogelijkheid geboden voor groepskamperen waarbij in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen zijn toegestaan voor maximaal 200 personen, groepen maximaal 3 nachten mogen overnachten, dat groepskamperen enkel is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 15 november en dat voor groepskamperen geen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn toegestaan. Wel wordt voorzien in de mogelijkheid om (permanente) sanitaire voorzieningen te realiseren
- Landschappelijke waarden blijven gehandhaafd en zo mogelijk versterkt. Het gaat daarbij om de dubbele bomenrij, de bomenrij langs de Nieuwstraat, het water aan de zuidzijde en de dichte beplanting waar de Ransuil broedt. Deze landschappelijke waarden worden in dit bestemmingsplan ook beschermd.

3. Ondergeschiktheid in economische zin

Vraag is of in het bedrijfsconcept de economische waarde van de dagrecreatie, horeca en evenementen hoger is dan die van de verblijfsrecreatieve activiteiten. Op deze vraag is geen eenduidig antwoord te geven.

Van de verblijfsrecreatie is een raming te maken op basis van bezetting en tarieven. De voorgestelde markt van groepskamperen is kansrijk en vormt een aanvulling op het toeristisch product in Zeeuws-Vlaanderen. Ook de insteek om de 20 bijzondere vormen van verblijf elke 10- 15 jaar te vernieuwen spreekt aan (of dit voor groepsaccommodaties kan worden waargemaakt, valt te bezien).

Voor de overige activiteiten is een omzetraming niet aan te geven. In het de toelichting op het bestemmingsplan wordt uitvoerig beschreven welke evenementen er allemaal plaats kunnen vinden. De locatie leent zich hier prima voor. Er is ruimte, parkeergelegenheid, horeca e.d.



Maar de mate waarin evenementen zullen plaatsvinden in aantal en omvang is niet uitgewerkt. De initiatiefnemer van het plan kan hierin zelf het voortouw nemen, maar is ook sterk afhankelijk van organisatoren, die op deze locatie iets willen organiseren.

De markt van dagrecreatie, horeca en evenementen biedt zeker kansen maar is ook grillig en het hangt van het ondernemerschap af of de initiatiefnemer hierin zal slagen.

4. Ondergeschiktheid in ruimtelijke zin

In onderstaande tabel is een inschatting gemaakt van het ruimtebeslag van de verblijfsrecreatie. De aantallen zijn ontleend aan het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de maximale bebouwing van de verblijfseenheden en groepsaccommodaties. Voor het groepskamperen is uitgegaan van 50 tenten à 20 m², die als een 'vorm van bebouwing' kan worden gezien.

Naast bebouwing wordt het ruimtebeslag ook bepaald door de kavelgrootte van de kampeerplaatsen (uitgegaan van 125 m² per plaats), verblijfsrecreatieve eenheden (uitgegaan 250 m² per plaats) en groepsaccommodaties (aannee 2.000 m² per accommodatie). Voor de campers wordt nog 75m² per plaats gerekend (zal mogelijk op beschikbare parkeerplaatsen zijn).

	Aantal	Bebouwing	Kavel
Groepskamperen	50 kampeerplaatsen	50 x 20 m ² (tenten)= 1.000 m ²	50*125 m ² = 6.250 m ²
Verblijfsrecreatieve eenheden	20	Max 1.400 m ²	20 x 250 m ² = 5.000 m ²
Groepsaccommodaties	3	Max 600 m ²	3 x 2.000 m ² = 6.000 m ²
Campers	7	-	7* 75 m ² = 500 m ²
Totaal		Max 3.000 m²	1,8 ha

Conclusie is dat op een gebied van in totaal 13 ha maximaal 1,8 ha met verblijfsrecreatie wordt benut (14%). In deze zin is er ruimtelijk sprake van een ondergeschiktheid van verblijfsrecreatie.



Als aandachtspunt wordt nog wel opgemerkt dat de beoogde locaties van het groepskamperen en vergunde evenementen elkaar behoorlijk overlappen (zie hieronder). Ingeschat wordt dat er veel vraag naar groepskamperen zal zijn, waarbij het dan de vraag is hoeveel ruimte er overblijft voor evenementen (al biedt de combinatie overnachten met evenementen ook weer mogelijkheden).

In geval de evenementen achterblijven en het groepskamperen in het hiervoor gereserveerde gebied dominant wordt, komt in ruimtelijke zin in dit gebied de nadruk meer op verblijfsrecreatie te liggen.



ZONERING REGIOPARK OOSTBURG

9. Groepskamperen toegestaan



ZONERING REGIOPARK OOSTBURG

10. Vergunningplichtige evenementen toegestaan