



Beoordeling Regiopark Oostburg te Oostburg

Advies aan de gemeente Sluis

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



1. Inleiding

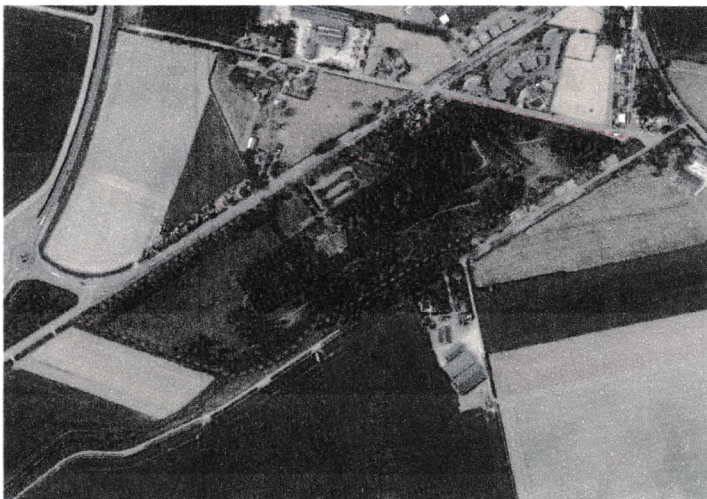
In de gemeente Sluis ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg' ter inzage. Het gaat om het perceel Nieuwstraat 87A te Oostburg waar voorheen het initiatief van de Euregio Tuinen was gevestigd. Het plan ziet toe op het mogelijk maken van dag- en verblijfsrecreatie, horeca, evenementen en de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

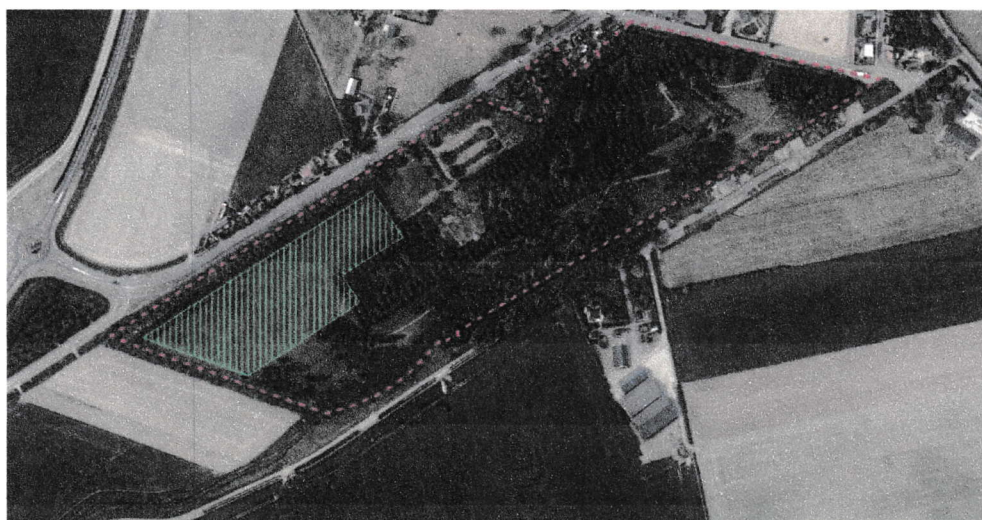
Naast bebouwing wordt het ruimtebeslag ook bepaald door de kavelgrootte van de kampeerplaatsen (uitgegaan van 125 m² per plaats), verblijfsrecreatieve eenheden (uitgegaan 250 m² per plaats) en groepsaccommodaties (aannee 2.000 m² per accommodatie). Voor de campers wordt nog 75m² per plaats gerekend (zal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

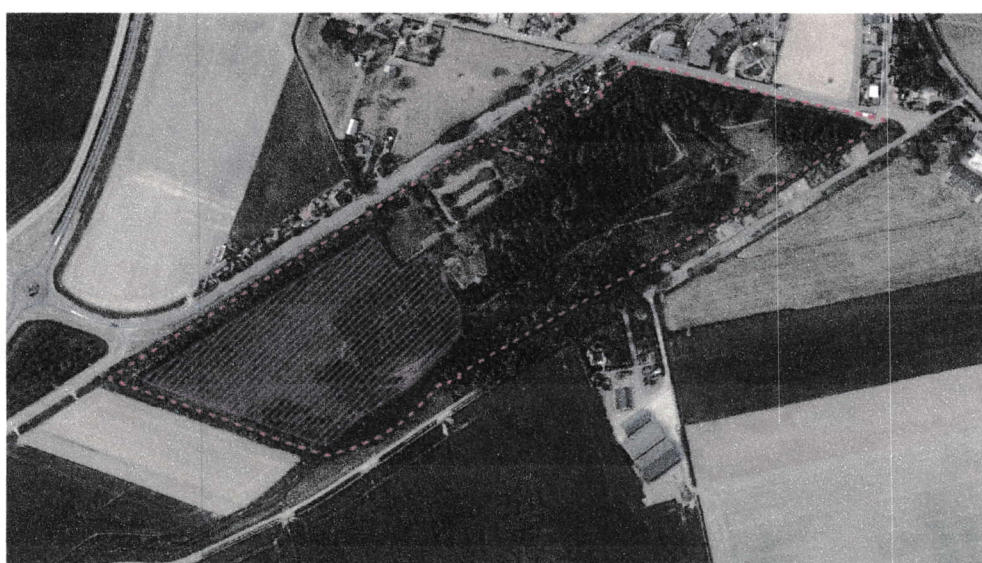
Als aandachtspunt wordt nog wel opgemerkt dat de beoogde locaties van het groepskamperen en vergunde evenementen elkaar behoorlijk overlappen (zie hieronder). Ingeschat wordt dat er veel vraag naar groepskamperen zal zijn, waarbij het dan de vraag is hoeveel ruimte er overblijft voor evenementen (al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

Bedrijfsadvisering

Van Nuland & Partners adviseert recreatiebedrijven op allerlei gebieden. De adviesvraag is zeer uiteenlopend, maar heeft meestal betrekking op één van de onderstaande deelgebieden:

1. Strategische toekomstvisies

De ontwikkeling en groei van een bedrijf in de vrijetijdssector vraagt om visie, strategiebepaling en het maken van keuzes. Vaak heeft u als ondernemer onvoldoende tijd om te kijken waar de kansen voor uw onderneming liggen. Wij adviseren en begeleiden u bij het ontdekken, verkennen en benutten van deze kansen.

1. Haalbaarheidsanalyses

In opdracht van ondernemers toetsen wij de haalbaarheid van hun uitbreidings-, herstructurerings- en kwaliteitsverbeteringsplannen. Dit kan o.a. de markteconomische, ruimtelijke en/of financiële haalbaarheid van deze plannen betreffen. Hiervoor verkennen wij relevante algemene en specifieke marktontwikkelingen en trends en ruimtelijke beleidskaders voor uw bedrijf en maken wij een bedrijfseconomische analyse op basis van uw huidige exploitatiecijfers.

1. Planologische procedures

De implementatie van recreatieve ontwikkelingen gaat vaak gepaard met langdurige en complexe planologische procedures. Wij kunnen de begeleiding en ondersteuning van deze procedures voor u verzorgen. Onze inzet bestaat o.a. uit overleg met de betrokken gemeente(s) en andere instanties, de keuze voor een stedenbouwkundig bureau en de begeleiding van de werkzaamheden van dit bureau.

1. Ondernemersklankbord

Ondernemers in het midden- en klein bedrijf zoeken vaak zelf hun weg en zijn daarin gedurende vele jaren succesvol. Maar soms is er ook twijfel of behoefte aan een objectieve kijk op bepaalde plannen. Een aantal ondernemers heeft dan ook periodiek of op bepaalde momenten behoefte aan een neutrale en deskundige, maar vooral ook kritische gesprekspartner.

Wij kunnen u die spiegel voorhouden en als objectieve gesprekspartner naar u luisteren en met u meedenken. U bepaalt uiteraard zelf hoe vaak u een klankbord wenst.

Met ons advies zijn we actief in de volle breedte van de vrijetijdssector. Tot onze klanten behoren campings, bungalowbedrijven, groepsaccommodaties, jachthavens, golfbanen, hotels, horecabedrijven, Bed & Breakfasts en agrotouristische bedrijven. De omvang van de door ons begeleide bedrijven varieert van relatief kleinschalig tot zeer grootschalig, zoals van de oprichting van een kleine groene camping tot de vestiging van een omvangrijk bungalowpark.

Van Nuland & Partners is erkend RECRON TOP Adviseur



Als vrije tijd je werk is

Voldoende vrije tijd is een essentiële voorwaarde voor een gezond en gelukkig leven. Wat is er dan mooier als je hiervan je werk mag maken.

Sinds 1995 is Van Nuland & Partners actief als adviseur en projectuitvoerder in de toeristisch-recreatieve en vrijetijdssector.

Vrije tijd is een samengesteld product met vele spelers in de private en publieke sfeer. Ik richt me bij mijn werk dan ook zowel op de recreatieondernemer als de overheid en het intermediaire werkveld daar tussenin.

Het is en blijft een leuke sector om in én voor te werken. Ik sta dan ook graag voor u klaar om het leven nog iets gezonder en gelukkiger te maken.

– Erik van Nuland

Van Nuland & Partners dat ben ik, Erik van Nuland.

Na vele jaren van samenwerking heb ik afscheid genomen van Nico van den Heuvel en Bart Panis. Vanwege leeftijd, gezondheid en de keuze om de tijd aan andere zaken te besteden, stoppen zij ermee. Is ze gegund en ze hebben groot gelijk. Maar ik ga nog even door.

Ik heb een kleinschalig, flexibel en onafhankelijk adviesbureau op het gebied van toerisme, recreatie en vrije tijd. Betrokkenheid, deskundigheid, uitvoeringsgerichtheid en enthousiasme kenmerken mijn bureau.

Ik werk voor het bedrijfsleven en voor overheden. De goede samenwerking en contacten met beiden lopen als een rode draad door de activiteiten heen en versterken mijn intermediaire rol tussen private en publieke partijen.

Ik heb mijn diploma sociale geografie behaald aan de Universiteit van Utrecht. Daarna ben ik aan de slag gegaan en gebleven in de toeristisch-recreatieve en vrijetijdssector. In 1995 heb ik mijn bureau Van Nuland & Partners opgericht.

Ik heb ruime ervaring als klankbord voor recreatie-ondernemers. Ben actief (geweest) voor diverse samenwerkingsverbanden van ondernemers die samen de marketing oppakken (Ardoer, CityCamps, SterGroep). En heb veel ervaring met het opstellen van gebiedsvisies en het begeleiden van recreatieve ontwikkelingen in combinatie met ruimtelijke vraagstukken. Voor de provincie Noord-Brabant ben ik verbonden aan VAB Impuls, een club die agrariërs bijstaan bij de zoektocht naar een duurzame invulling van hun bedrijf en locatie.