

LADDERTOETS HERONTWIKKELING CAMPING DUINRAND-WEST

26 NOVEMBER 2019



LADDERTOETS HERONTWIKKELING CAMPING DUINRAND- WEST

26 NOVEMBER 2019

Status:

Eindrapportage

Datum:

26 november 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Vrije tijd

Drs. Frans Wittenberg

Drs. Martijn Kanter

Erik Overgaag MSc BBE

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Fiorinvest BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.L.128

Referentie: Eindrapportage 2019.L.128 Laddertoets herontwikkeling camping Duinrand-West

	INLEIDING	7
1	LOCATIE EN PROJECT	9
2	ONDERZOEKSGBIED	12
3	BELEID	13
4	KOOPMARKT	16
5	(VER)HUURMARKT	23

INLEIDING

Camping Duinrand in Burgh-Haamstede (gemeente Schouwen-Duiveland) is een recreatiepark met 600 vaste standplaatsen voor stacaravans, chalets en vakantiebungalows. Het wordt al ruim 60 jaar gerund door de familie Blom, die nu het plan heeft opgevat om het park te herontwikkelen naar een park met kampeerhuisjes en recreatiewoningen.

Om dit plan mogelijk te maken worden twee verschillende planologische procedures doorlopen.

1. Voor Duinrand-West wordt een wijzigingsplan opgesteld voor het vervangen van 404 permanente standplaatsen door 100 permanente standplaatsen ten behoeve van even zoveel kampeerhuisjes (max. 50 m²) en een bijgebouw (max. 4 m²). Artikel 15.7.4 van het bestemmingsplan *Kop van Schouwen* voorziet hierin door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De 69 toegestane recreatiewoningen (max. 70 m²) met een bijgebouw (max. 6 m²) blijven gehandhaafd overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.
2. Voor Duinrand-Oost wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hierin wordt voorzien in de ontwikkeling van 77 recreatiewoningen ter vervanging van de huidige toegestane 125 permanente standplaatsen, 20 niet-permanente standplaatsen en 25 recreatiewoningen. Deze ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van deze Laddertoets en is in een aparte rapportage beschreven.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een noodzakelijk onderdeel van deze wijziging is een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). De Ladder wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Aan Bureau Stedelijke Planning is gevraagd een Ladderonderzoek uit te voeren waarin wordt getoetst of de ontwikkeling van 100 kampeerhuisjes op Duinrand-West gebaseerd is op duurzame ruimtelijke ordening. In dit onderzoek staat de volgende vraag centraal:

“Is er sprake van een behoefte aan de ontwikkeling van 100 kampeerhuisjes (koop en huur) die worden voorzien op het westelijk deel van camping Duinrand in Burgh-Haamstede?”

Deelvragen:

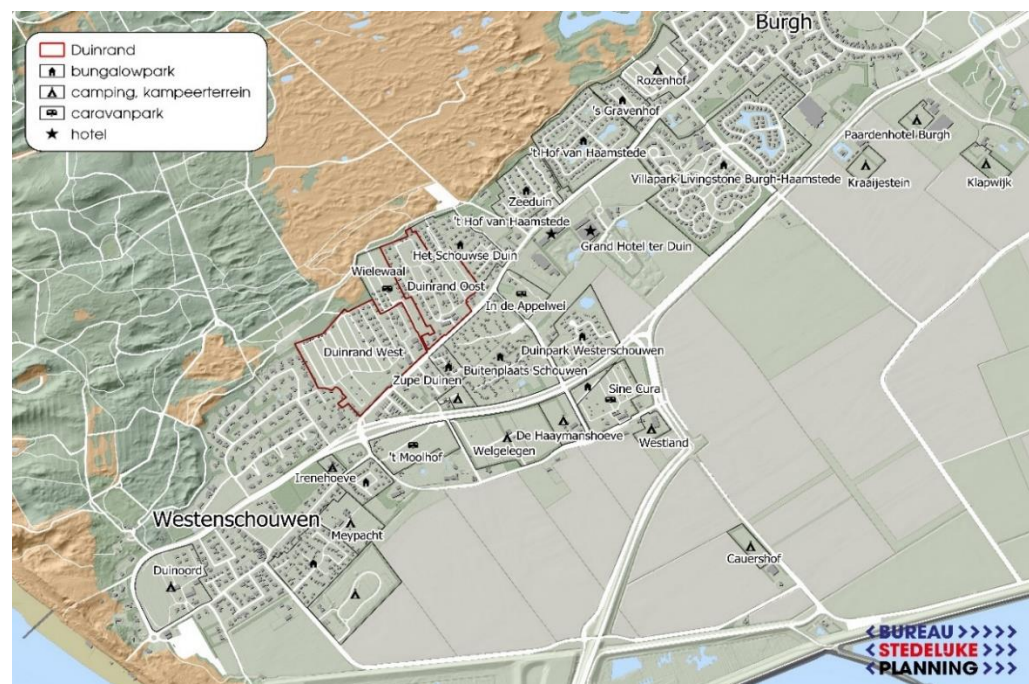
1. Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Betreft de planlocatie bestaand stedelijk gebied?
3. Wat zijn de onderscheidende kenmerken van de locatie en het project?
4. Wat is de begrenzing van de regionale markt voor verblijfsrecreatie?
5. Hoe ontwikkelt de regionale vraag en het regionale aanbod zich?
6. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kampeerhuisjes in de regio?
7. Passen de in het project opgenomen kampeerhuisjes binnen de behoefte?

Voor de beantwoording van de vragen maken wij gebruik van het laatste NVM rapport over recreatiewoningen uit 2018 en data van Funda.

1 LOCATIE EN PROJECT

LOCATIE

Camping Duinrand is gelegen in de duinzoom in de Westhoek van Schouwen-Duiveland op 1,5 km van het strand. In deze duinzoom ligt een cluster van recreatieparken en recreatieve voorzieningen.



FIGUUR 1 RECREATIECLUSTER DUINZOOM BURGH-HAAMSTEDE
Bron: Kadaster (2018); bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de directe omgeving van Duinrand bevindt zich in de duinzoom een grote concentratie recreatieve accommodaties. De kwaliteit van de omgeving is relatief hoog, met:

- Viersterrenhotel Grand Hotel ter Duin met 137 kamers
- Vier Landal-parken met in totaal 395 appartementen, hoefwoningen, bungalows en villa's
- De recente ontwikkeling Duinpark Westerschouwen waar in 2015 36 chalets zijn ontwikkeld.

PROJECT

De eigenaar van camping Duinrand is voornemens de camping (circa 15 ha groot) met circa 600 vaste standplaatsen voor stacaravans, chalets en vakantiebungalows te herontwikkelen naar een park met vaste standplaatsen ten behoeve van kampeerhuisjes en recreatiewoningen. De term 'kampeerhuisjes' is ontleend de terminologie van het vigerende bestemmingsplan. Daarin is het begrip 'kampeerhuisje' als volgt omschreven: *“een op een standplaats gelegen eenvoudig gebouw met een oppervlakte van maximaal 75 m² en een hoogte van maximaal 5,50 meter, mits sprake is van een beperkte inhoud tot 250 m³, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben.”*. De eigenaar wenst binnen de begrenzing van bovengenoemde definitie een hoogwaardige recreatiewoning van een beperkte omvang te ontwikkelen, die voldoet aan de eisen van duurzaam bouwen.

Deze laddertoets heeft betrekking op het westelijk deel van camping Duinrand (Duinrand-West) waar door middel van een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' de maatvoering wordt gewijzigd van 404 maximaal permanente standplaatsen naar 100 permanente standplaatsen en een aanduiding ten behoeve van het realiseren van kampeerhuisjes op die standplaatsen. De 69 toegestane recreatiewoningen (max. 70 m²) met een bijgebouw (max. 6 m²) en de centrale voorzieningen blijven gehandhaafd overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

Stedelijke ontwikkeling

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt volgens het eerste lid artikel 1.1.1 Bro onder i verstaan een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Volgens de Raad van State is de ruimtelijke ontwikkeling van accommodaties voor recreatie eveneens aan te merken als een stedelijke ontwikkeling¹. Het 'moederplan' is op basis van de maximale planologische invulling al ruimtelijk aanvaardbaar geacht, maar niettemin voeren we een laddertoets uit in het belang van de zorgvuldigheid.

Of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het tweede lid artikel 3.1.6 hangt af van de aard van de functiewijziging en het planologische beslag op de ruimte in vergelijking met het voorgaande plan². Binnen Duinrand-West is geen sprake van een functiewijziging. De huidige bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' blijft gehandhaafd. Het planologische ruimtebeslag neemt niet toe maar af. Immers, het aantal verblijfseenheden wordt van 404 permanente standplaatsen verlaagd naar 100 permanente standplaatsen ten behoeve van kampeerhuisjes. Een kampeerhuisje is, zoals gezegd, gedefinieerd als een op een standplaats gelegen eenvoudig gebouw met een oppervlakte van maximaal 75 m² bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Gezien het beperkte ruimtebeslag en het feit dat de huisjes geplaatst

¹ ABRvS, 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

² ABRvS, 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915; ABRvS, 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064

worden op een standplaats, vormt de ontwikkeling feitelijk een afname (een stacaravan op een vaste standplaats mag een oppervlakte hebben van 55m²) in bebouwd oppervlak. Daarmee zou geen sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een Ladderonderbouwing niet nodig.

Ook als de Ladder niet van toepassing is op het plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan uitvoerbaar is. In dit kader moet volgens de Raad van State ook wanneer geen Ladder nodig is de behoefte nog wel worden onderbouwd³. In het navolgende wordt de behoefte geanalyseerd in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Bestaand stedelijk gebied

Het huidige bestemmingsplan biedt al bebouwingsmogelijkheden voor heel Duinrand-West (het staat een beperkt aantal recreatiewoningen toe) en deze bebouwingsmogelijkheden worden ook benut⁴. De percelen hebben bovendien een recreatieve (niet-agrarische) bestemming en bevinden zich in een bebouwd cluster van (recreatie)woningen en recreatieve voorzieningen tussen Burgh-Haamstede en Westenschouwen. Duinrand-West en Duinrand-Oost maken daarom deel uit van bestaand stedelijk gebied.⁵ Er is dus geen motivering nodig waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een Laddertoets, waarin de behoefte aan de ontwikkeling van 100 kampeerhuisjes op Duinrand-West wordt onderbouwd, volstaat. Onder een Laddertoets verstaan wij (uitsluitend) een behoefteonderzoek.

³ ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921

⁴ ABRvS, 25 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1371

⁵ Artikel 1.1.1 lid 1 onder h Bro; ABRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724

3 BELEID

PROVINCIAAL BELEID

Het provinciale beleid over recreatiewoningen staat verwoord in het Omgevingsplan Zeeland (2018) en de Zeeuwse Kustvisie (2017). De volgende uitgangspunten en ambities staan centraal in het beleid:

1. Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn gericht op onderscheidende kwaliteit, differentiatie en versterking van de identiteit van Zeeland.
2. Nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied.
3. Het verblijfsrecreatieve aanbod dient zich in gelijke mate te ontwikkelen met de behoefte daaraan. De omvang en het aanbod is hierbij afgestemd op de vraag met oog op de dynamiek in de recreatiesector en de veranderende wensen van de gast.

De Zeeuwse Kustvisie bevat een ontwikkelkader voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen dat bestaat uit vier basiskwaliteiten:

1. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven (recreatiepark of camping) vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het recreatiebedrijf.
2. Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een economisch haalbaar businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
3. Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept dat bijdraagt aan een gedifferentieerd product en in lijn is met de lokale en Zeeuwse identiteit.
4. Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn van toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

GEMEENTELIJK BELEID

Agenda Toerisme 2018-2026

De Agenda Toerisme 2018-2026 van de Recron Schouwen-Duiveland en de gemeente geeft de ambities voor Schouwen-Duiveland als toeristisch-recreatieve bestemming voor de toekomst weer. Voor een vitale toeristische sector is het noodzakelijk dat wordt ingezet op economische groei (door hogere bezetting en meer bestedingen), meer toegevoegde waarde en jaarrond werkgelegenheid. Daarnaast is het van belang te kiezen voor ondernemers die willen innoveren en verduurzamen. Recreatiebedrijven die extra investeren in duurzaamheid boven wettelijke duurzaamheidseisen geven we mogelijkheden een beperkt aantal extra eenheden te realiseren.

De zes uitvoeringsthema's van de Agenda Toerisme zijn:

1. Uitgekiende marketing van onze 'Groen Blauwe Oase'
2. Meer beleving 'Schouwen-Duiveland als podium voor de beste natuurbeleving op de grens van land en water'
3. Het hele eiland gastvrij en meer jaarrond bezoekers
4. Voortdurend vernieuwen
5. Het mooiste strand als blijvende trekker
6. Zorgeloos de unieke plekken op het eiland vinden

Schouwen-Duiveland stuurt op kwaliteit en niet op kwantiteit. In dit kader stimuleert de gemeente herstructurering, kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie. Bij herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven staat de gemeente een beperkt aantal extra eenheden toe, gekoppeld aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Er blijft ruimte voor duurzaam ondernemerschap en maatwerk gericht op het bereiken van Zeeuwse Kustkwaliteit.

Bestemmingsplan Kop van Schouwen

In het bestemmingsplan Kop van Schouwen uit 2014 is in lid 15.7.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zie het kader op de volgende bladzijde.

Conclusie

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op Duinrand-West draagt bij aan de doelen verwoord in het gemeentelijk en provinciaal beleid, aangezien:

- Het een duidelijke kwaliteitsimpuls inhoudt met een meer hoogwaardige uitstraling van de huisjes, toepassing van duurzame materialen, verbeterde inpassing in het duinlandschap en een hoger serviceniveau
- De wijzigingsbevoegdheid vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied (een bestaand verblijfsrecreatief terrein).

Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het totaal aantal toegestane kampeerhuisjes als bedoeld in lid 15.4 te vergroten, het totaal aantal standplaatsen te verkleinen en de gronden ten behoeve van de landschappelijke inpassing te wijzigen naar de bestemming Groen - Landschappelijk, met inachtneming van het volgende:

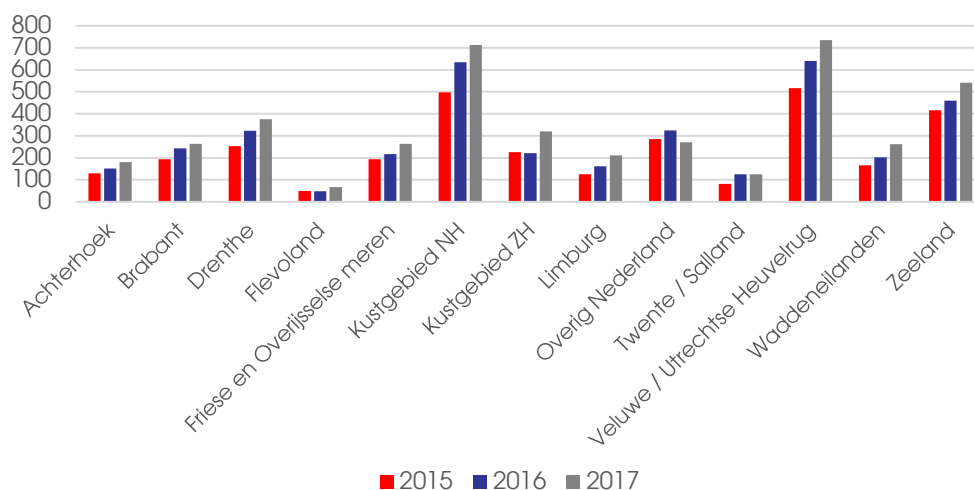
- op ten hoogste 30 procent van het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen', mag een kampeerhuisje worden gebouwd, met een maximum van 100 kampeerhuisjes per kampeerterrein;
- per standplaats ten hoogste een kampeerhuisje mag worden geplaatst;
- de netto-standplaatsgrootte van een permanente standplaats bedraagt ten minste vier maal de oppervlakte van het kampeerhuisje;
- voor de kampeerhuisjes gelden de maximale oppervlakte- en hoogtematen als genoemd in lid 15.2;
- nieuwe kampeerhuisjes zijn uitsluitend toegestaan indien sprake is van een centrale bedrijfsmatige exploitatie;
- de lichtuitstraling naar de omgeving dient te worden beperkt zoveel als technisch mogelijk, hiertoe wordt een door het bevoegd gezag goedgekeurd lichtplan overlegd;
- rondom het kampeerterrein wordt voorzien in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter of van ten minste 5 meter plus een met streekeigen beplanting beplante aarden wal van ten minste 2 meter hoog, gemeten vanaf het maaiveld;
- wijziging vindt slechts plaats als voor de landschappelijke inpassing een beheersplan is opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag als realisatie, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing zijn verzekerd;
- wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer;
- indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- tenminste 2% van de gronden met de bestemming Recreatie - Kampeerterrein zijn ingericht met sport- en spelvoorzieningen;
- het aantal parkeerplaatsen ten minste 120% van het aantal standplaatsen bedraagt, met dien verstande dat ten minste 20% hiervan zal worden gesitueerd op een centrale parkeerplaats nabij de ingang van het kampeerterrein.

Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland (2014)

4 KOOPMARKT

VRAAG NAAR RECREATIEWONINGEN

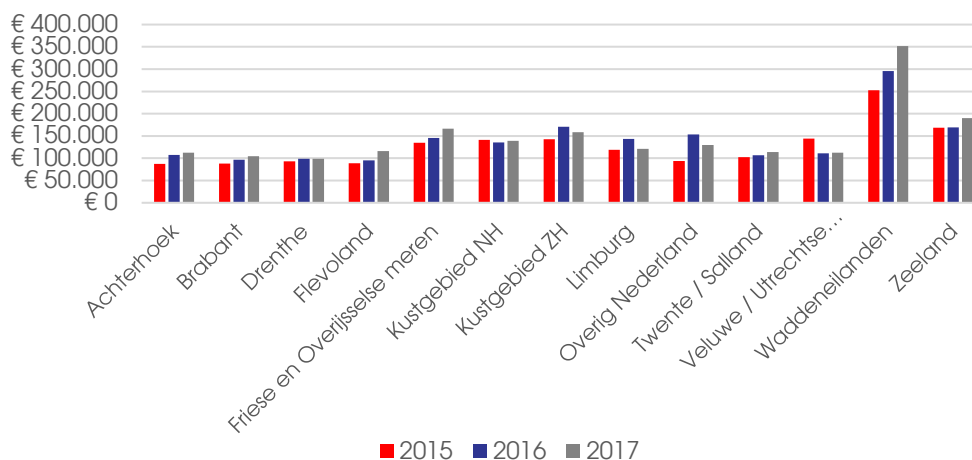
De Zeeuwse markt is de derde regionale markt in termen van het aantal transacties van recreatiewoningen, na de Veluwe en Kustgebied Noord-Holland. De laatste jaren neemt het transactievolume in Zeeland gestaag toe van 416 recreatiewoningen in 2015, naar 460 in 2016 en 541 in 2017.



FIGUUR 3 AANTAL TRANSACTIES PER REGIO, 2015-2017

Bron: Kadaster 2018, bewerking Bureau Stedelijke Planning

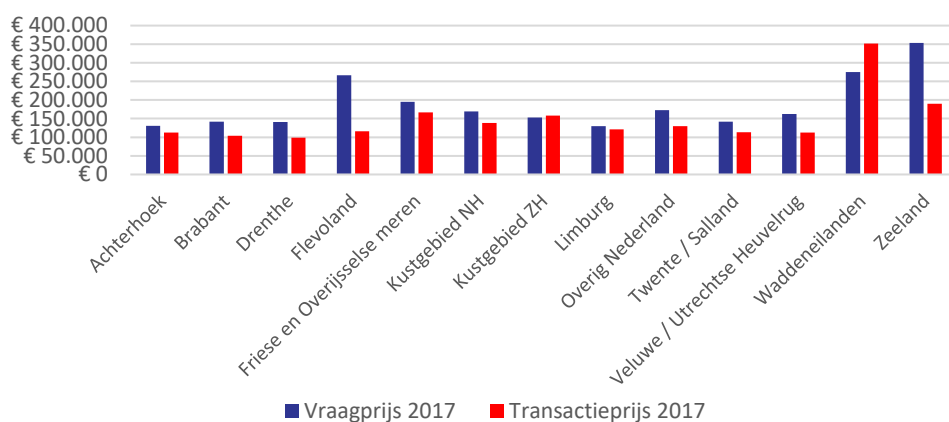
Qua prijsontwikkeling van recreatiewoningen blijven De Waddeneilanden op eenzame hoogte staan, maar Zeeland neemt nu de tweede plaats in met een gemiddelde transactieprijs van € 190.034 in 2017.



FIGUUR 4 ONTWIKKELING GEMIDDELTE TRANSACTIEPRIJS PER REGIO 2015-2017

Bron: Kadaster 2018, bewerking Bureau Stedelijke Planning

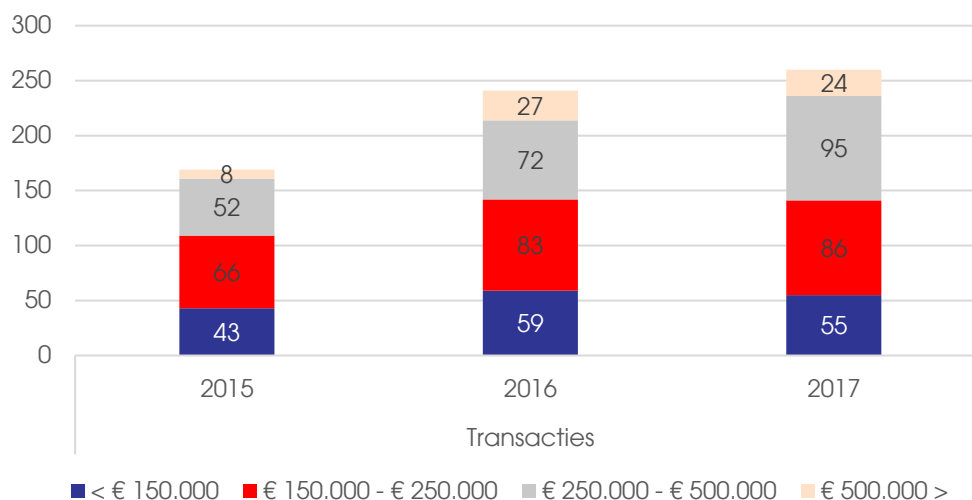
Wat opvalt in Zeeland is dat de gemiddelde *transactieprijs* en de gemiddelde *vraagprijs* van recreatiewoningen flink uiteenlopen. Vorig jaar was de gemiddelde vraagprijs € 353.659 terwijl de gemiddelde transactieprijs op € 190.034 uitkwam. De hoge vraagprijs komt doordat er in Zeeland een relatief groot aandeel nieuwbouwaanbod is dat zich richt op het hogere marktsegment.



FIGUUR 5 VERGELIJKING GEMIDDELTE VRAAGPRIJS EN GEMIDDELTE TRANSACTIEPRIJS

Bron: Kadaster 2018, NVM 2018, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Dit zien we ook terug komen in de analyse van transacties naar prijs op basis van NVM-data. NVM-makelaars hadden in 2017 een marktaandeel van bijna 50% in Zeeland en zijn daarmee representatief voor het totale marktbeeld. De sterkste groei is waar te nemen in het segment € 250.000 - € 500.000. Ook is de ontwikkeling in het exclusieve topsegment (boven € 500.000) positief. Zeeland is één van de weinige regio's waar dit segment überhaupt bestaat, met gemiddeld ongeveer 25 geregistreerde transacties per jaar door NVM-makelaars.



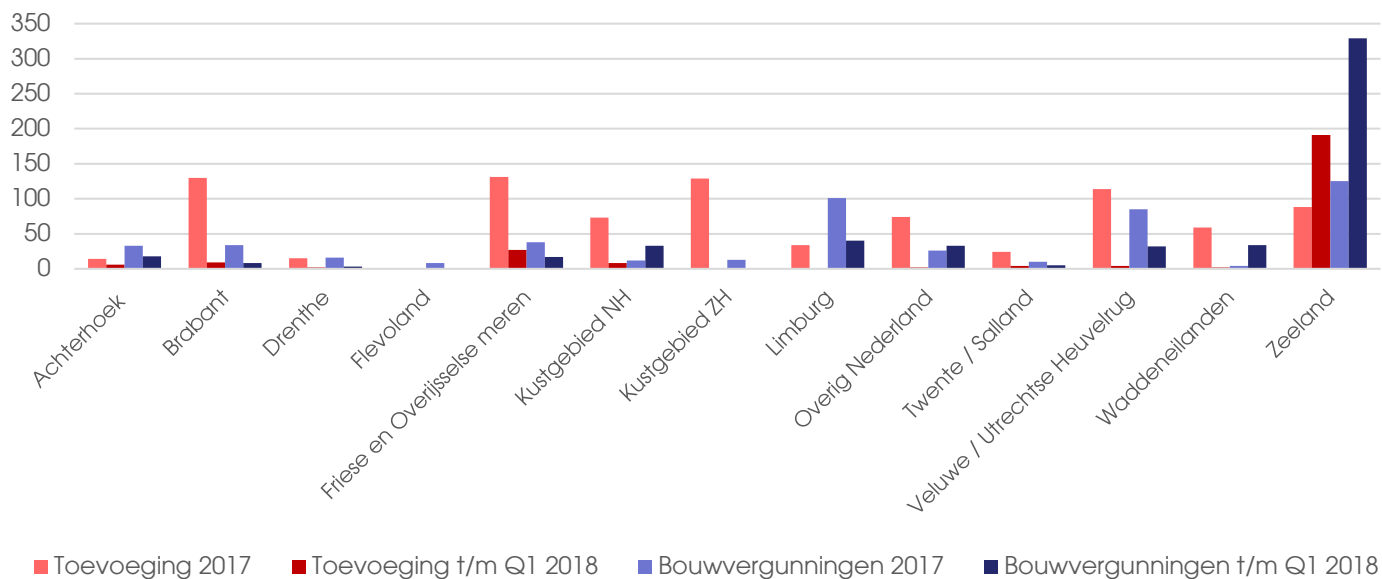
FIGUUR 6 ONTWIKKELING TRANSACTIES (2015-2017) OP BASIS VAN BEKENDE TRANSACTIEPRIJZEN IN ZEELAND
Bron: NVM 2018, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Samenvattend kunnen de volgende conclusies voor de Zeeuwse markt als geheel getrokken worden:

- Het jaarlijkse aantal transacties ligt tussen de 500 en 600 recreatiewoningen
- De gemiddelde transactieprijs neemt licht toe en ligt nu op € 190.000 – € 200.000
- Met name in het middensegment zien we de laatste jaren een gestage groei van de vraag. De behoefte concentreert zich in de segmenten tussen € 150.000 - € 250.000 en € 250.000 - € 500.000.

AANBOD VAN RECREATIEWONINGEN IN ZEELAND

In Zeeland zijn relatief veel recreatiewoningen aan de voorraad toegevoegd. Ook is het aantal verleende bouwvergunningen relatief hoog.

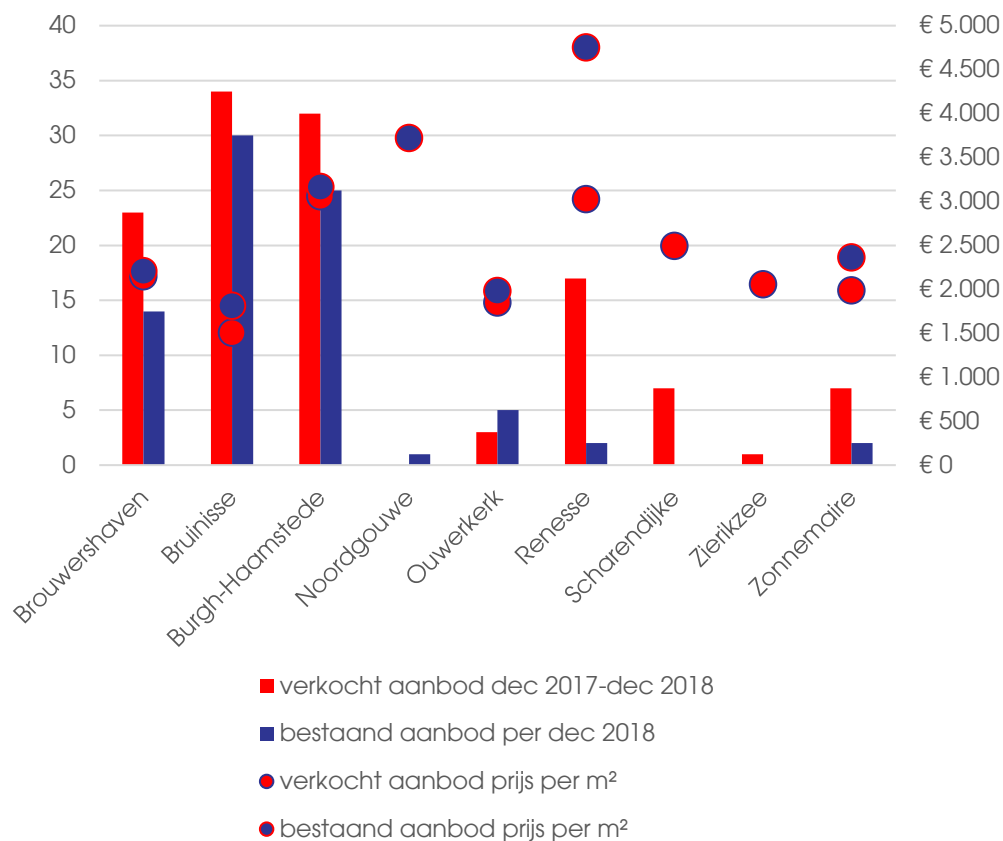


FIGUUR 7 RECENTE VOORRAADGROEI (TOEVOEGINGEN) EN VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

Bron: Deskresearch Bureau Stedelijke Planning via BAG, bestemmingsplannen en websites ontwikkelaars

Uit een analyse van Funda blijkt dat afgelopen 12 maanden 123 recreatiewoningen verkocht zijn op Schouwen-Duiveland. Momenteel staan slechts 79 recreatiewoningen te koop. Dit is 1,5% van het totaal aantal recreatiewoningen van circa 5.000 recreatiewoningen⁸ op heel Schouwen-Duiveland. De huidige gemiddelde vraagprijs per m² van recreatiewoningen op Schouwen-Duiveland ligt op € 2.440, iets hoger dan de gemiddeld gerealiseerde € 2.330 van de afgelopen 12 maanden.

⁸ Kusttoerisme Zeeland, 2019



FIGUUR 8 OVERZICHT AANBOD FUNDA

Bron: Funda (13 december 2018); bewerking Bureau Stedelijke Planning

In Burgh-Haamstede staan momenteel 25 recreatiewoningen te koop tegenover een verkocht aanbod van 32 recreatiewoningen in de afgelopen 12 maanden. In Burgh-Haamstede staan naar schatting 1.500 recreatiewoningen waardoor circa 1,5% te koop staat. **De prijzen in Burgh-Haamstede liggen boven het gemiddelde van Schouwen-Duiveland.** Momenteel ligt de gemiddelde vraagprijs per m² op € 3.170 tegenover € 3.060 over de verkochte recreatiewoningen het afgelopen jaar.

Samenvattend: het te koop staande aanbod in Schouwen-Duiveland en Burgh-Haamstede is met 1,5% van de voorraad recreatiewoningen gering.

CONCURRERENDE GEPLANDE ONTWIKKELINGEN

In Renesse en Burgh-Haamstede is uit beleidsoverwegingen nieuwvestiging van kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen uitgesloten. Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn alleen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De gemeente staat een beperkt aantal extra eenheden op een bestaand complex toe op voorwaarde van kwaliteitsverbetering en/of herstructurering. Op dit moment zijn drie harde plannen en drie zachte plannen in Schouwen-Duiveland bij ons bekend:

Harde plancapaciteit

- Buitenplaats Oudendijke
Voormalige fruitgaard/camping (Camping De Fazant) is momenteel volop in herontwikkeling naar een chaletpark. Uiteindelijk moeten hier 89 nieuwe chalets verrijzen. Vraagprijzen liggen rond de € 100.000.
- Ecolodges Grevelingendam
Inmiddels is de ontwikkeling van 30 ecolodges (GreenHuusjes) op de Kabbelaarsbank begonnen. Ook in het lagere segment. De ecolodges zijn inmiddels allemaal verkocht.
- Ter Zand Garden Suites
Uitbreiding van het bestaande Grand hotel bestaande uit een hoogwaardig, exclusief, kleinschalig hotel met circa 35 garden suites (lodges) en circa 50 hotelkamers (in totaal 200 slaapplekken). De gemeente is positief. Momenteel in traject van omgevingsvergunning. Vraagprijzen rond € 180.000. Al moet de verkoop nog van start gaan.



FIGUUR 9 PLAN TER ZAND

Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland

Zachte plancapaciteit

- Noordzee Vakantiepark Renesse/Beach Village Renesse
Een plan tot herontwikkeling campings Bonafide en de Karavaan naar 325 recreatiewoningen dat stil ligt, maar mogelijk in de toekomst nog gerealiseerd gaat worden.

- **Brouwerseiland**
Het plan voor de ontwikkeling van een luxe recreatiepark aan de Brouwersdam in de Grevelingen is ver uitgewerkt. De gemeente heeft in 2017 hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld. Begin 2019 was al 75% in de prijscategorie vanaf € 250.000 verkocht. De Raad van State heeft op basis van beroepen van natuurorganisaties en surfers het plan vernietigd. De initiatiefnemer heeft aangegeven de gebreken in het bestemmingsplan te willen herstellen.
- **Duinrand-Oost**
Gelet op de samenhang van Duinrand-Oost met Duinrand-West kan niet echt van een concurrerend plan gesproken worden. Duinrand-West voorziet in kampeerhuisjes en mikt daarmee op een ander marktsegment dan Duinrand-Oost dat zich richt op recreatiewoningen. Per saldo worden op Duinrand-Oost 52 recreatiewoningen toegevoegd. Voor Duinrand-Oost wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dit plan moet nog vastgesteld worden.

Samengevat is het aantal harde plannen vrij gering en grotendeels gepositioneerd in het lagere segment van de markt. Voor de zachte plannen geldt dat onduidelijk is wanneer deze daadwerkelijk worden gerealiseerd.

SAMENVATTEND: DUIDELIJKE BEHOEFTE AAN KOOPRECREATIEWONINGEN

De koopmarkt voor recreatiewoningen zit in Zeeland duidelijk in de lift:

- Zeeland behoort in Nederland tot de top 3 voor wat betreft aantal transacties (figuur 3)
- De gemiddelde transactieprijs is toegenomen (figuur 4)
- Punt van zorg is de zeer sterke ontwikkeling van het aanbod in het hoogste segment (> € 500.000), terwijl de vraag zich richt op het segment tussen de € 250.000 - € 500.000.
- Er zijn slechts weinig harde plannen voor recreatiewoningen in Schouwen-Duiveland, die zich bovendien op het lagere segment richten
- Ook is het te koop staande aanbod aan recreatiewoningen met 1,5% van de voorraad in Schouwen-Duiveland en Burgh-Haamstede gering.

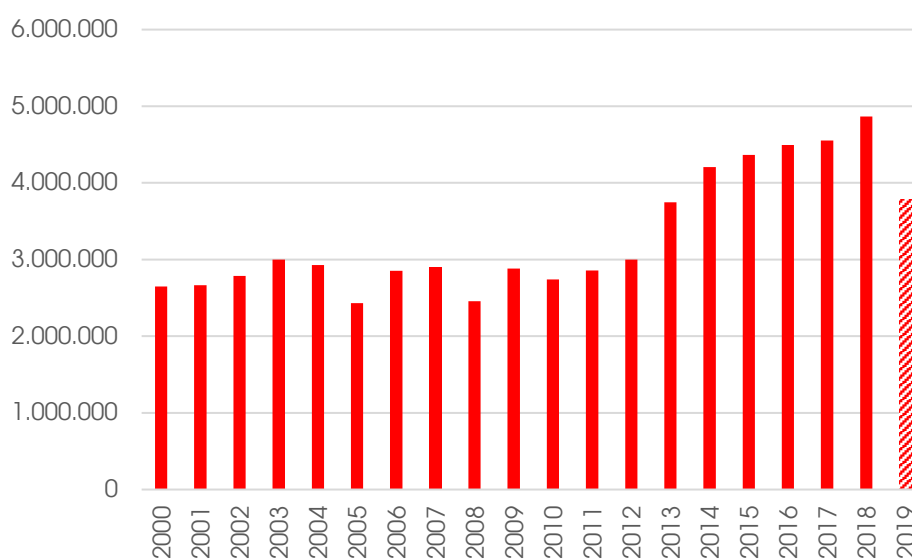
Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voldoende behoefte bestaat aan de 100 kampeerhuisjes in het middensegment op camping Duinrand-West. Daarmee is met plan voor Duinrand-West sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5 (VER)HUURMARKT

In de planregels is bepaald dat de recreatiewoningen op Duinrand verplicht moeten worden verhuurd. Om de behoefte aan de verhuur van de kampeerhuisjes inzichtelijk te maken wordt hieronder ingegaan op de vraag en het aanbod aan verhuur van de huisjes.

TOENEMENDE VRAAG NAAR VERBLIJF IN RECREATIEWONINGEN

Het aantal overnachtingen op huisjesparken is de afgelopen 20 jaar verdubbeld⁹. Als in de laatste maanden van 2019 de groei zich op dezelfde wijze ontwikkelt als over de afgelopen jaar dan zal het aantal overnachtingen op huisjesparken in Zeeland uitkomen op meer dan 5 miljoen overnachtingen per jaar.



FIGUUR 10 ONTWIKKELING AANTAL OVERNACHTINGEN PER JAAR OP HUISJESPARKEN IN ZEELAND (2000-AUGUSTUS 2019)

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

Huisjesterreinen laten de grootste groei zien

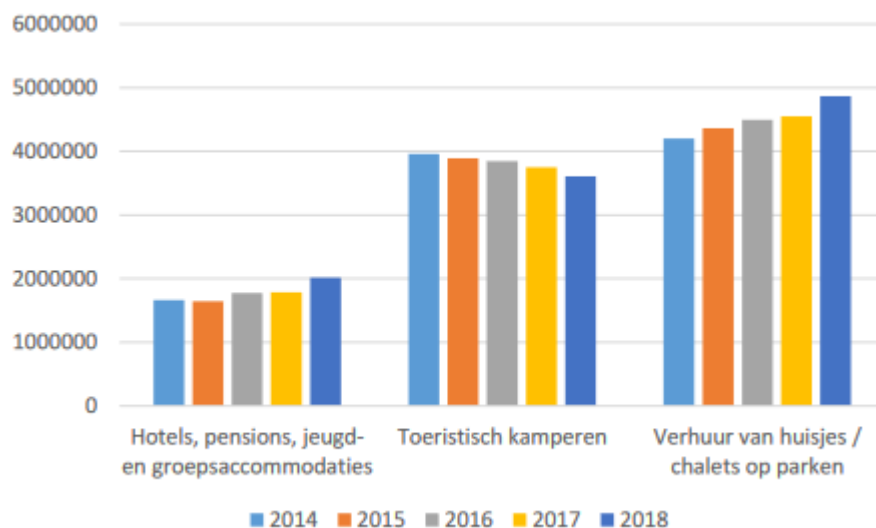
Nederlandse logiesaccommodaties trokken tijdens de zomermaanden juli en augustus 2019 bijna 10 miljoen gasten, 420 duizend (4,4 procent) meer dan dezelfde maanden een jaar eerder. In totaal waren deze gasten goed voor bijna 35 miljoen

⁹ CBS, 2019 op basis van overnachtingen bij toeristische accommodaties

overnachtingen, bijna 2,5 miljoen (7,6 procent) meer. De huisjesterreinen lieten de grootste groei zien van het aantal gasten en overnachtingen. Deze ontwikkeling zette zich in september door. Dit meldt het [CBS](#) bij de presentatie van het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2019.

Bron: Hospitality Management 2019

Ook Kenniscentrum Kusttoerisme (2019) heeft inzichtelijk gemaakt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeertreinen, zie figuur 11.



FIGUUR 11 ONTWIKKELING AANTAL OVERNACHTINGEN

Bron: Kenniscentrum Kusttoerisme (2019)

Verder is van belang dat Gelderland en Zeeland de meeste gasten trekken naar de verblijfsrecreatie. Voor Gelderland is vooral de Nederlandse markt van belang en voor Zeeland ook de Duitse markt.

Gasten in verblijfsrecreatie vooral naar Gelderland en Zeeland

In de provincies Gelderland en Zeeland trekken in de zomermaanden de meeste gasten naar de campings, huisjesterreinen en groepsaccommodaties (verblijfsrecreatie). Maar waar in Gelderland de meeste gasten in de verblijfsrecreatie uit Nederland kwamen (83 procent), kwam in Zeeland de meerderheid van de gasten in deze accommodaties uit het buitenland (55 procent), en dan met name uit Duitsland. Vooral het aantal Duitsers dat de parken bezocht nam toe, dit

lag 17 procent hoger, op 467 duizend. Zij waren goed voor bijna 3 miljoen overnachtingen op deze parken, 19,4 procent meer dan in dezelfde periode een jaar eerder

Bron: CBS, 2019

Voorts geeft het Trendrapport Toerisme 2019 een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken.

KAMPEERHUISJES OP DUINRAND SPELEN IN OP STIJGENDE VRAAG

Met de kampeerhuisjes op Duinrand wordt ingespeeld op:

- De toenemende vraag naar recreatiewoningen op huisjesparken
- De sterke en toenemende vraag vanuit het buitenland in bijzonder Duitsland
- De toenemende vraag naar kwalitatief aantrekkelijke recreatiewoningen.

Door in te spelen op een duidelijke behoefte aan huurrecreatiewoningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is met het plan voor Duinrand-West sprake van een goede ruimtelijke ordening.